

DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA



(Photo: J. B.)

LE DOSSIER DU DAL
LES COMMUNES CHERCHENT DES SOLUTIONS À LA PÉNURIE

Hausse de loyer
N'HÉSITEZ PAS
À VOUS
DÉFENDRE!

Pour contrer la crise: plus de logement social

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 187 / NOVEMBRE 2008
TIRÉ À 89 200 EXEMPLAIRES

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

EDITORIAL PAS DE REFINANCEMENT DES BANQUES SUR LE DOS DES LOCATAIRES



par Carlo Sommaruga

La crise financière mondiale qui secoue la planète a mis à nu les mécanismes pervers du capitalisme financier: la création d'une richesse toute virtuelle par le truchement de manipulation massive des consommateurs.

Il y a eu l'octroi en masse de crédits hypothécaires à des millions de personnes n'ayant pas les moyens de les rembourser en leur laissant croire que le rêve américain était à la portée de toutes les classes sociales. Il y a eu le discours arrogant des banquiers qui invitaient chacun à sortir ses économies du carnet d'épargne, devenu poussiéreux et ringard, pour les placer en Bourse, seul vrai moyen d'atteindre le bonheur. Il y a eu l'introduction progressive et presque imperceptible de la règle des bonus pour les dirigeants et les courtiers. Ces généraux et ces soldats de la finance ont transformé la richesse virtuelle en pièces sonnantes et billets palpables pour eux-mêmes.

Lorsque la machine s'est grippée, l'Etat a été appelé à la rescoussse pour sauver du naufrage le système bancaire. En Suisse, il verse 68 milliards de francs au guichet de la plus grande banque du pays. A terme, le contribuable passera à la caisse. C'est certain. Les contribuables des cantons dont la banque cantonale a vécu une débâcle financière en savent quelque chose. Plusieurs milliards de francs de prêts pourris ont été assumés par le budget public!

Du point de vue des locataires, il convient de relever que la BNS a baissé ses taux directeurs. La réduction de ces taux directeurs pratiqués par les banques devrait diminuer les taux hypothécaires entraînant rapidement une régression du taux hypothécaire unique de référence. Or, rien ne bouge.

Les banques maintiennent des écarts importants entre leurs taux hypothécaires et leurs taux de refinancement. Ce différentiel procure une marge bénéficiaire indécente pour les banques, encaissé sur le dos des locataires. Il est temps que cela cesse.

Une motion a été déposée au Conseil national. Elle demande au Conseil fédéral d'intervenir auprès des banques pour qu'elles cessent de se refinancer sur le dos des locataires et des petits propriétaires. La motion doit être débattue lors de la session extraordinaire de décembre 2008.

Alors que le Conseil fédéral déclare à longueur d'année que les loyers sont trop chers, il serait incompréhensible pour le peuple des locataires que le gouvernement refuse d'intervenir auprès des banques et qu'il les laisse se faire plumer.

(le 3 novembre 2008)

SOMMAIRE:

VOTATION

PAGE 03: L'ASLOCA dit NON à la suppression du droit de recours des associations écologiques, un instrument efficace.

LIBRE CIRCULATION DES PERSONNES

PAGE 04: Même Doris Leuthard admet que le logement pose problème. Vers des mesures d'accompagnement?

DOSSIER DU DAL

PAGES 06-09: Que font les communes romandes pour encourager la construction de logements sociaux? Tour d'horizon.

FRIBOURG

PAGE 11: Puniton collective pour quelques tuyaux bouchés.

NEUCHÂTEL

PAGE 13: Recours d'un locataire démunie: la gérance choquée!

GENÈVE ET FRIBOURG

PAGE 14: Il faut contester les hausses de loyer notifiées en raison du nouveau taux hypothécaire. Mode d'emploi.

L'ASLOCA dit NON

Contrairement au WWF, à l'Association transport et environnement (ATE) et à d'autres associations écologiques, l'ASLOCA ne peut pas actionner le droit de recours des associations selon la loi fédérale sur la protection de l'environnement ou la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage. Toutefois, le comité de l'ASLOCA Romande a décidé d'un mot d'ordre sur l'initiative du parti radical zurichois. Il recommande le NON à l'initiative visant à limiter le droit de recours des associations environnementales. Voyons pourquoi.

Cette prise de position négative se justifie pleinement. D'une part, l'ASLOCA dispose elle-même dans divers cantons d'un droit de recours en tant qu'association. Certes, elle n'a pas ce droit en matière d'environnement, mais sur les questions d'aménagement du territoire, de construction ou de vente d'appartements locatifs en vue de les transformer en PPE. L'ASLOCA Romande est convaincue que l'érosion du droit de recours des associations dans un seul domaine affaiblit de manière générale cet instrument d'intervention collective de la société civile.

Or, le droit de recours des associations est destiné à protéger biens ou intérêts publics lorsque l'Etat – fédéral, cantonal ou

communal – faillit à ses obligations légales de défense d'un bien public. Cela arrive plus souvent qu'on ne le pense. Les intérêts économiques immédiats, les visions à courte vue de certains responsables administratifs ou politiques peuvent aboutir à sacrifier ces biens publics. L'ASLOCA connaît bien ce phénomène de non-respect de la loi par l'autorité chargée de l'appliquer, tout particulièrement en matière d'autorisation de vente d'appartements (VD; GE) ou de loyer après rénovation (GE).

PROTECTION DES INTÉRÊTS COMMUNS

L'initiative combattue par l'ASLOCA a pour but d'exclure le droit de recours des organisations contre les actes législatifs,

arrêtés ou décisions émanant du peuple ou d'un parlement, dans les domaines de l'environnement ou de l'aménagement du territoire. Cette initiative a été lancée par la seule section zurichoise du parti radical suite à l'affaire du stade zurichois du Hardturm qui n'a pu être construit. Les radicaux zurichois ont fait croire qu'une association environnementale (l'ATE) était responsable de cet échec. Alors même que les jusqu'au-boutistes étaient de petits propriétaires. C'est d'ailleurs souvent le cas en matière de projets de construction de logements.

Rappelons que, contrairement à la légende colportée par les initiateurs, le droit de recours des organisations est un instrument qui

a fait ses preuves et qui contribue à l'application correcte du droit de l'environnement et du droit de l'aménagement du territoire. L'expérience et le pourcentage conséquent du taux de succès des recours mesuré à 63% entre 1996 et 2003 - soit un taux largement supérieur à la moyenne - montrent que les recours des organisations conduisent effectivement à l'amélioration de nombreux projets.

UN INSTRUMENT EFFICACE
Enfin, la qualité de vie élevée dans ce pays – qui bénéficie aussi aux locataires – dépend en grande partie du fait que les grands projets de construction respectent l'environnement. L'intégration rapide des organisations ayant droit de recours dans le processus de planification permet de trouver de bonnes solutions en dehors des prétoires et d'éviter des retards et des coûts supplémentaires dans la réalisation de projets immobiliers.

Carlo Sommaruga



Pénurie de logements renforcée

Le référendum contre la reconduction et l'extension de la libre circulation des personnes a abouti. Le peuple votera le 8 février 2009. Les organisations des locataires en Suisse allemande, comme en Suisse romande et en Suisse italienne, n'ont pas encore pris position sur cet objet de votation et réservent encore leur avis. Pour les locataires le sujet est sensible. La conseillère fédérale Doris Leuthard devra préciser la position de la Confédération.

Que la libre circulation des personnes ait permis de répondre à la demande de main-d'œuvre qualifiée ou non qualifiée nécessaire à l'économie du pays n'est pas contestable.

Il s'agit d'un élément important d'une réflexion globale. Sans entrer dans les chiffres, on peut clairement dire que la croissance a été plus forte depuis la mise en œuvre de la libre circulation des personnes. Au lieu de détruire des places de travail pour les résidents, l'ouverture des frontières a permis de créer des emplois et renforcé le tissu économique helvétique.

PAS DE TRANSITION POUR LE LOGEMENT

Toutefois, il ne faut pas le cacher, la libre circulation des personnes a des effets sociaux problématiques. Ces aspects doivent impérativement trouver une réponse adéquate afin de disposer d'un large appui populaire en faveur de la libre circulation.

C'est ainsi que le Parlement fédéral, sous l'impulsion des syndicats, a mis en place des mesures d'accompagnement pour le marché du travail. L'objectif était clair dès le départ: éviter un dumping salarial à l'encontre des salariés résidents. Les diverses mesures mises en place, si elles peuvent et doivent encore être améliorées, notamment en matière de contrôles dans les entreprises et sur les

chantiers, ont permis de chasser le spectre d'une pression à la baisse généralisée sur les salaires.

Un autre des effets problématiques de la libre circulation des personnes est son impact sur le marché du logement. Clairement ressenti par les locataires sur le terrain, il a été nié par le Conseil fédéral et la majorité des partis politiques. Cette négation s'est concrétisée par un refus sec des partis bourgeois de lancer des mesures d'accompagnement pour le marché du logement lors du débat au Parlement en juin 2008.

Ces dernières semaines, tant le Conseil fédéral que divers acteurs économiques, ont commencé à accepter à demi-mots que l'arri-

vée importante de travailleurs en Suisse n'était pas sans conséquences sur le logement.

HAUSSES DE LOYER EN RÉGION URBAINE

Ainsi, Mme Doris Leuthard devait admettre le 27 septembre 2008 devant l'Association suisse pour l'habitat, dans son discours sur le marché du logement et l'ouverture des frontières, la réalité que nous dénonçons depuis longtemps: «Il y a pénurie dans certaines communes et agglomérations et un taux de vacance important dans d'autres.

Cette situation entraîne des hausses de loyer au-dessus de la moyenne dans les régions zurichoise, bâloise, lausannoise et ge-

nevoise, où il est difficile de trouver un logement». Elle rappelait aussi la dégradation des conditions de vie de la population en évoquant qu'«une enquête réalisée en 2003 montre que près d'un quart des locataires consacrait plus de 25% de leurs revenus au loyer! Finalement, elle a dû se résoudre à communiquer l'évidence: «L'ouverture des frontières peut accentuer la pression sur le marché du logement et contribue donc à alimenter la pénurie de logements».

Récemment, la Banque cantonale de Genève titrait un article de l'édition d'octobre 2008 de sa publication DIALOGUE: «Les migrants aisés déterminent les loyers des immeubles les plus chers».

L'ASLOCA Suisse a écrit à Mme Doris Leuthard pour lui demander une rencontre afin de faire le point sur les mesures qui peuvent encore être prises. Ce n'est qu'après cette rencontre que le mouvement des locataires déterminera sa position en la matière.

Carlo Sommaruga



Madame la conseillère fédérale Doris Leuthard

Photo: Keystone

Sous-louer certes, mais sans abuser!

En général, le locataire a le droit de sous-louer si, selon le Tribunal fédéral, il n'a pas «perdu toute idée de reprendre l'usage de l'appartement en cause, même si ses intentions ne sont que vagues». Deux jugements récents précisent les conditions de la sous-location.

La loi permet au locataire de sous-louer totalement ou partiellement son logement avec le consentement du bailleur (art. 262 CO); celui-ci ne peut refuser son consentement que si le locataire dédaigne de lui communiquer les conditions de la sous-location, ou si les conditions de la sous-location, comparées à celles du bail, sont abusives ou si la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs.

Récemment le Tribunal fédéral (TF) a dû se pencher sur deux cas de sous-location. Par deux fois, le TF a donné raison aux bailleurs qui avaient résilié le contrat de bail en raison d'une sous-location. Toutefois, ces deux arrêts ne remettent pas en cause les principes ci-dessus; ils en sont simplement une concrétisation.

OBLIGATION D'INFORMER

Dans une première affaire, les locataires avaient été autorisés par le bailleur à sous-louer leur appartement pendant les trois mois d'été, étant précisé que les locataires devaient, chaque année, informer le bailleur de la durée exacte et des conditions de sous-location.

Pendant plusieurs années, les locataires n'ont pas informé. Le bailleur a donc résilié le contrat de manière anticipée, pour justes motifs, pour avoir omis de

communiquer les conditions de la sous-location. En réalité, les locataires sous-louaient pour 12'000 francs leur appartement dont le loyer s'élevait à 4'185 francs par mois. Le TF a rejeté le recours des locataires (ATF 134 III 300).

Les juges ont retenu que le fait de refuser de communiquer au bailleur les conditions de la sous-location et le fait de sous-louer à des conditions abusives permettaient au bailleur de résilier le contrat de manière anticipée pour justes motifs (art. 257f al. 3 CO). Cet article autorise le bailleur à résilier un bail dans un délai de 30 jours lorsque le locataire persiste à enfreindre son devoir de diligence.

Dans une deuxième affaire, le TF a admis le recours d'un bailleur ayant aussi résilié le contrat de manière anticipée pour un problème de sous-location.

L'affaire est particulière car la locataire a vécu dans l'appartement avec son fils majeur pendant un an, du 1er avril 1998 au 1er avril 1999. Puis elle a quitté les lieux et sous-loué l'appartement à son fils.

En juillet 2003, celui-ci s'est marié, mais le couple s'est séparé en décembre 2004. En mai 2005, dans le cadre de mesures protectrices de l'union conjugale, le juge a attribué l'appartement à la femme.



tement à l'épouse du fils de la locataire.

GARE À LA SUBSTITUTION DE LOCATAIRE

Cette décision a été communiquée à la régie qui n'a pas accepté cette situation et a mis en demeure la locataire de réintégrer son appartement. La maman n'ayant pas réagi, la régie a résilié le contrat de manière anticipée pour le 31 mai 2006. Le TF a admis le recours du propriétaire (ATF 134 III 446).

Le TF a jugé que, si la sous-location lui avait été annoncée, le bailleur aurait été en droit de la refuser car la locataire avait perdu toute idée de reprendre un jour l'usage de la chose louée.

En fait, les juges fédéraux estiment que la locataire avait procédé à une substitution de locataire par la voie détournée de la sous-location et qu'il s'agissait donc d'un abus du droit de sous-louer.

On le voit, même si ces deux arrêts ont donné raison aux bailleurs, ils confirment en réalité les jurisprudences antérieures du TF qui permettent aux locataires de sous-louer leur appartement s'ils n'ont pas perdu toute idée de reprendre l'usage de celui-ci, même si leurs intentions ne sont que vagues et pour autant que les conditions de la sous-location ne soient pas abusives.

François Zutter

* La question de la sous-location a été traitée dans DAL 164 d'avril 2004, page 6 (voir www.asloca.ch).

Les communes se réveillent gentiment

Petites, moyennes ou grandes, les villes romandes souffrent pratiquement toutes d'une pénurie de logements abordables. Droit au Logement a cherché à savoir quels sont les moyens que les autorités municipales se donnent pour construire plus ces prochaines années. Notre enquête montre que la réglementation, touffue, varie fortement d'une ville à l'autre. Tout comme les sommes prévues au budget. Voyage au pays des grands desseins et des belles intentions.

Si vous consultez le site de la Gérance immobilière municipale genevoise, dans la rubrique *Nos offres*, le message est clair: «Aucun appartement n'est à louer en ce moment». Idem à Lausanne: «Offres immobilières: 0 maisons et appartements». Le constat n'est pas nouveau. Quels sont les plans des communes urbaines pour éviter à l'avenir ce genre de déconvenues?

LONGS DÉLAIS ENTRE DÉCISION ET RÉALISATION

Situées en fin de chaîne décisionnelle, les communes dépendent souvent, question construction de logement, des subventions de la Confédération et des cantons. Ajoutez le fait que les cycles politiques tels que les échéances électorales, fixées généralement sur quatre ou cinq ans en Suisse pour l'exécutif ou le législatif, ne correspondent pas aux contraintes de la construction et de l'aménagement, qui comme le relève justement le professeur Peter Boelhouwer (voir article p.16) dépendent de cycles s'étendant sur 10 à 15 ans. Vous comprendrez dès lors qu'entre les déclarations tonitruantes

des responsables politiques et la réalité pour le locataire d'un emménagement dans un bel appartement neuf, de nombreuses années peuvent s'écouler.

Ainsi à Genève, la dernière réalisation immobilière de la municipalité date de 1984: l'ensemble dit des Schtroumpfs

derrière la gare, haut du quartier des Grottes, critiquée non seulement pour son architecture audacieuse, mais surtout pour son coût. Pour redonner vigueur aux projets immobiliers sociaux à l'ombre du jet d'eau, une somme de 20 millions de francs a été allouée en 2006 à la Fondation pour le logement social; avec l'effet de levier financier, explique Dominique Wiedmer-Graf, porte-parole du Département des constructions, la Ville de Genève pourra, à terme, construire pour quelque 200 millions de francs d'appartements abordables pour les familles.

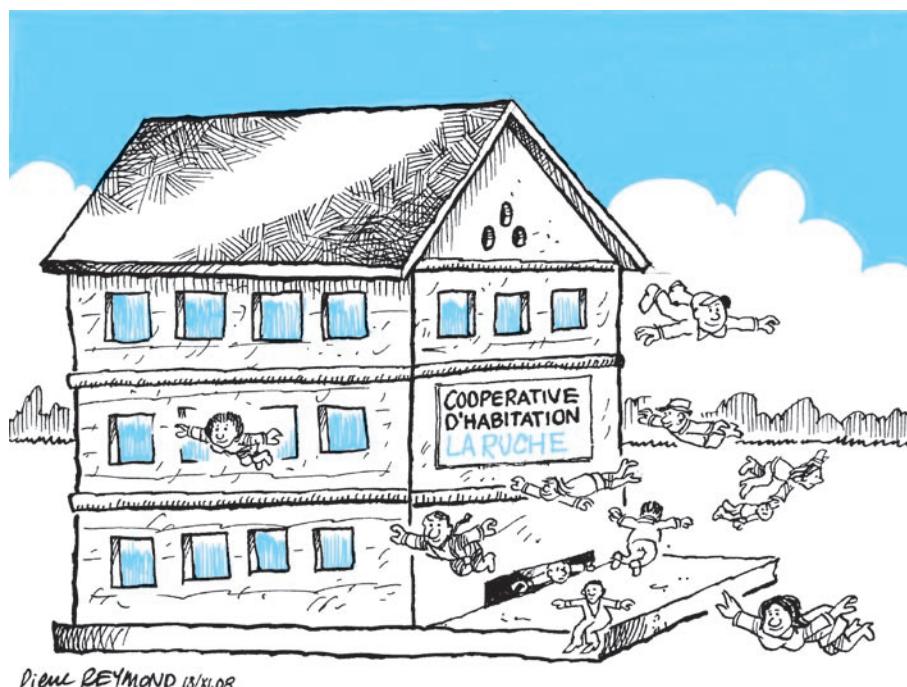
Même les communes de moyenne taille se mobilisent. La Ville de Fribourg a aussi mis en place, en 1989, une Fondation

en faveur du logement. Sans but lucratif, elle vise à acquérir des terrains, notamment sous forme de droit de superficie et construire, financer et subventionner des immeubles offrant des logements à caractère social.

AIDE À LA PIERRE ET À LA PERSONNE

Dans presque toutes les moyennes et grandes communes romandes ayant répondu à nos questions, on distingue entre aide à la pierre et aide à la personne (les aides directes aux locataires sont présentées par quelques exemples choisis en pages 8-9).

Pour les constructeurs de logements à loyer modéré, privés ou d'utilité publique, les conditions



d'obtentions de prêts ou de caution oscillent entre le flou artistique (c'est l'exécutif ou une commission ad hoc qui décide souvent dans ces cas) et le zèle contrôleur (plusieurs instances administratives, financières et techniques vérifient que la demande de soutien est bien fondée, et avec un peu de chance, une commission parlementaire peut encore glisser son grain de sel). Généralement, le canton verse une part et la commune le même montant.

À La Chaux-de-Fonds par exemple, l'aide à la pierre est conçue sous forme de prise en charge d'une partie des intérêts de la dette hypothécaire (1/4 pour la ville et 1/4 pour le canton). Le canton gère les dossiers et facture à la commune. La charge pour la ville représentait 385'000 francs en 2007. Mais la situation va changer, précise Rémy Gogniat, chargé d'information de la cité horlogère. Dès 2009, une nouvelle loi cantonale entrera en vigueur. Il s'agira désormais de prêter de l'argent à des coopératives à un taux préférentiel et «d'inciter les partenaires publics à mettre à disposition du terrain».

Le même principe est appliqué à Lausanne: les sommes mises à disposition par la Ville sont doublées par le canton. Ainsi la municipalité a mis quelque 3 millions de francs en 2007 pour l'aide à la pierre, soit un total de 6 millions avec la part cantonale.

Reste que ces chiffres doivent être pris avec des pincettes: ils varient fortement d'une année à l'autre et plusieurs responsables ont avoué franchement qu'il n'y a pas de poste fixe au budget pour la construction de logements sociaux et que les montants alloués dépendent des projets présentés. Donc: sans projet, aucune aide à la pierre. Même si de l'argent serait théoriquement disponible.

Laurent Duvanel



FAIBLESSE DES MOYENS FINANCIERS DE LA CONFÉDÉRATION

Une loi fédérale encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (LOG) est entrée en vigueur le 1er octobre 2003. Elle prévoit entre autres des aides directes et indirectes pour la promotion du logement. Mais le programme d'allégement budgétaire 2003 décidé par la Confédération a suspendu l'octroi de prêts directs jusqu'à fin 2008. L'encouragement se limite donc à l'aide indirecte.

L'aide indirecte concerne en premier lieu des cautionnements ainsi que des prêts destinés au Fonds de roulement des organisations faîtières de la construction de logements d'utilité publique. Soit les coopératives d'habitation regroupées au sein de l'Association suisse pour l'habitat (ASH) ou des fondations d'intérêt public.

L'aide fédérale se concrétise aussi autrement: des réductions d'intérêts sur des prêts financés par la Confédération sont octroyés aux coopératives qui logent le personnel des grandes régiess (Swisscom, CFF, La Poste ou RUAG). Cette manne est soumise à de nombreux règlements, qui ne cessent d'évoluer. C'est que l'Office fédéral du logement (OFL), malgré les rigueurs budgétaires, ne chôme pas: il tient à être au plus près des progrès de la technique.

Ainsi les dispositions sur l'efficience énergétique ont été révisées début 2007. Désormais, construire au standard Minergie ne suffit plus pour obtenir un soutien fédéral. Il faut suivre le modèle révisé de prescriptions énergétiques

de la Conférence des directeurs cantonaux de l'énergie (connu sous le nom de MoPEC). En fait, il s'agit d'une norme «avoisinant le standard Minergie, mais sans les exigences concernant l'aération contrôlée des locaux habitables» nous apprend l'OFL. Les cantons ont deux ans pour adapter leurs lois. Mieux: les conditions prévues à partir de 2009 «toucheront non seulement les prêts du Fonds de roulement mais encore tous les autres projets de construction jouissant d'une aide fédérale. Grâce à elles, les maîtres d'ouvrages d'utilité publique seront à même de conserver leur rôle de pionniers dans la construction novatrice de logements, ce qui donnera un nouvel élan à la réduction de la consommation d'énergie».

Pourquoi citer ici ces détails? Pour montrer que si l'état d'esprit est résolument positif, la concrétisation, elle, ne fait pas l'objet d'autant d'attention. Pas d'objectifs chiffrés, pas de calendrier précis, l'initiative en matière de construction est laissée aux promoteurs privés, aux coopératives et autres fondations.

Comme l'a relevé l'ASH à l'issue de son congrès annuel en septembre dernier, les belles déclarations d'intentions ne suffisent plus: il faut que Berne mette plus d'argent dans le Fonds de roulement et que les communes mettent des terrains à disposition en droit de superficie. Bref, tout le monde s'accorde sur le diagnostic mais il manque, à nouveau, la volonté politique d'aller de l'avant. Id

L'aide aux locataires: des calculs d'épicier

L'habitat subventionné est une denrée à la fois très convoitée et très surveillée: en période de crise du logement, les pouvoirs publics tentent de débusquer les locataires dont la situation a changé. Et de loger à des conditions décentes les plus mal lotis. Reste qu'il est fort complexe de quantifier de manière précise l'effort financier des communes en faveur du logement social.

Si vous tentez de savoir à quelle sauce sont apprêtés les locataires peu fortunés, armez-vous d'une calculette et de patience: les règlements foisonnent et les manières de contribuer à soulager les gens qui dépensent jusqu'à un tiers de leur revenu pour se loger sont légion. Ainsi, sans prétendre à une impossible exhaustivité, nous vous présen-

tons ici quelques exemples.

DE MULTIPLES CRITÈRES
Souvent, pour les logements subventionnés, l'abaissement de loyer est calculé selon la taxation de l'impôt fédéral direct (IFD). L'aide varie suivant des barèmes différents de canton à canton. Les montants versés dépendent aussi du nombre de personnes

par ménage (PPM). Selon les directives de l'Office fédéral du logement, on admet une personne de plus que le nombre de pièces louées (cuisine non comprise). Ainsi, un couple peut louer un 3 pièces. Un couple avec un enfant pourra louer un 4 pièces et bénéficier d'une aide. Mais le couple sans enfant louant le même 4 pièces, même si son revenu est très bas, ne va rien toucher. Et n'oubliez pas d'inclure la fortune du requérant de subvention: si son épargne dépasse les 70'000 francs, plus question d'aide dans le canton de Vaud par exemple.

Appliqués à la lettre, les critères de l'OFL tendraient à exclure un maximum de locataires, afin

de ne pas trop grever les budgets des pouvoirs publics. Heureusement, certaines communes sont moins tatillonnes et ne font pas systématiquement la chasse aux locataires dont la situation financière a évolué favorablement ou dont les enfants ont quitté le foyer.

LOGER LES PLUS DÉMUNIS RESTE PROBLÉMATIQUE

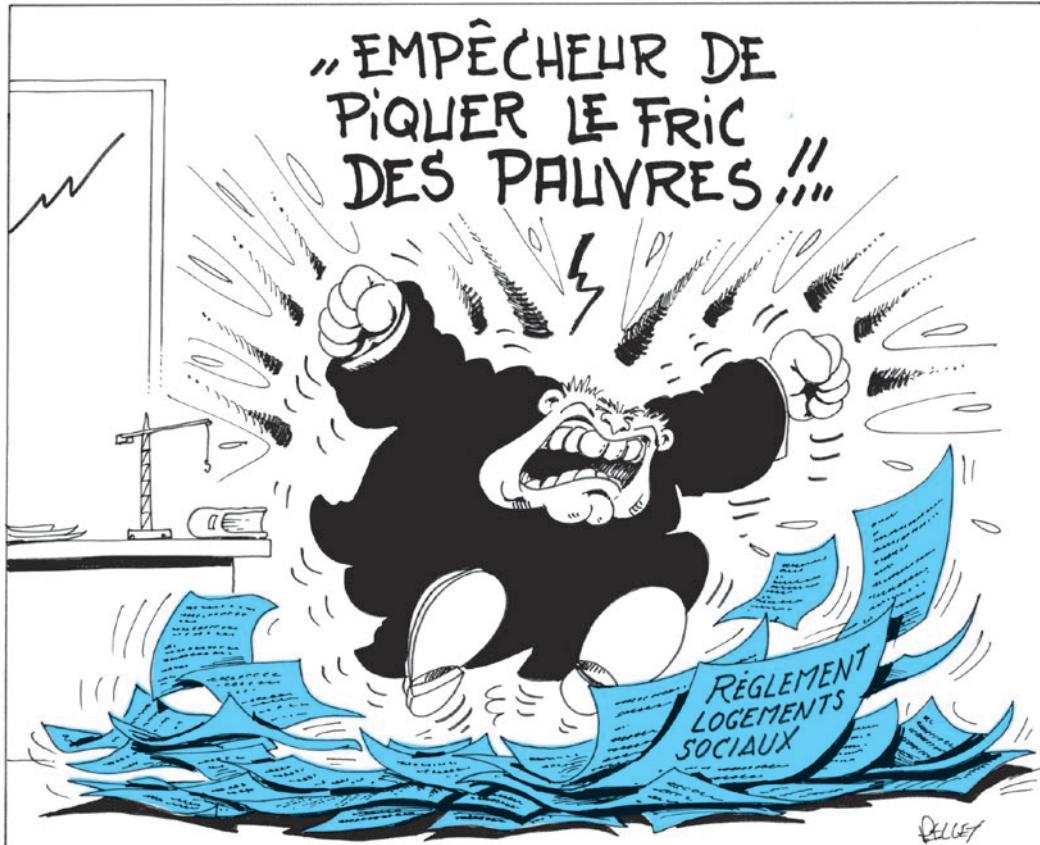
A Bienn, Mme Béatrice Reusser, responsable des Affaires sociales de la Ville, explique que la situation est moins tendue que dans les villes de l'arc lémanique, le taux de vacance étant plus élevé. Mais les personnes âgées peinent toutefois à trouver un logis. Le parc immobilier construit par les coopératives après la guerre est souvent vétuste.

Le véritable problème réside dans le fait qu'il faudrait pouvoir rénover les appartements de qualité inférieure habités par des seniors, mais qu'il faut d'abord reloger ceux qui les habitent. Ces appartements sont majoritairement abordables, mais il n'existe pas sur le marché de quoi satisfaire cette demande précise.

Le souci principal de Mme Reusser reste cependant de loger les plus démunis, personnes sans emploi et autres marginaux. Le phénomène est répandu dans toute la Suisse romande: les personnes endettées, les malades psychiques, bref, toutes les catégories de population précarisées refusées par les régies pri-



(Interfoto)



vées finissent par se rendre dans les gérances communales. Dont les responsables craignent ensuite de créer des ghettos dans certains groupes d'immeubles.

Et le service de logement social devient alors un service social tout court, qui pare à l'urgence en permanence et perd de vue le long terme, dimension pourtant indispensable si on entend améliorer et surtout étendre le parc immobilier urbain bon marché.

COORDINATION MALAISÉE
La question du phasage intervient en outre: les communes responsables en priorité de la construction des infrastructures routières, scolaires voire sanitaires et de loisirs, ont déjà beaucoup de fers au feu, autrement dit de chantiers en cours. Le logement ne fait que rarement l'objet de planification régulière: les autorités locales réagissent aux crises, pour autant seulement que le canton ou la Confédération donne des impulsions financières ou de planification. Les communes seraient moins réticentes à faire des projets si la coordination était plus efficace.

Reste à savoir à qui incombe la tâche parfois ardue de concilier les intérêts antagoniques des investisseurs et des planificateurs. Pourtant, le dialogue informel

existe entre pouvoirs publics et constructeurs ou courtiers en immeubles.

Ainsi à La Chaux-de-Fonds, avec un taux de vacance de 2,4% dû à de nombreuses constructions d'appartement au cours des quinze dernières années, il est possible, à en croire la commune, de «mettre une certaine pression sur les propriétaires». Ceux-ci, pour éviter que leurs logements demeurent vides, investissent pour les rendre attrayants et attirer ainsi les clients. Un souci que n'ont évidemment pas les sociétés immobilières des grands centres urbains...

A Lausanne, en 2007, un montant de 1,3 millions de francs a été dépensé au titre de l'aide à la personne. Cette somme est encore complétée par une prestation équivalente du canton de Vaud. Mais Mme Elinor Krebs, responsable de l'Office communal du logement à Lausanne, tient à souligner que cette somme doublée par le canton, n'est encore qu'au stade de principe, les modalités de l'octroi d'aides sociales étant en constante évolution.

DONNÉES STATISTIQUES INSUFFISANTES

Nous avons cherché à savoir quel était le nombre de locatai-

res subventionnés et de connaître les montants réels et précis affectés à l'aide aux locataires: dans la plupart des cas, nous n'avons pas obtenu de réponses, car de fort nombreux offices, services et autres dicastères s'occupent de verser des aides à divers titres. Ou alors, comme à Fribourg, un fonctionnaire indique un montant et ajoute dans la foulée: «Mais cela ne veut pas dire grand-chose en soi ces 384'000 francs pour le logement social. Il faut vous adresser à un autre service pour avoir toutes les précisions nécessaires».

Impossible donc de quantifier de manière fiable l'effort des pouvoirs publics locaux. Comme le suggérait un analyste de la Banque cantonale vaudoise, Paul Coudret, lors des assises du logement du canton de Vaud: pour améliorer la transparence du marché, il faut «renforcer les obligations légales en matière de fourniture de statistiques».

Laurent Duvanel



LE PRÉSIDENT DE L'ASLOCA BIENTÔT À L'HONNEUR SOUS LA COUPOLE DU PALAIS FÉDÉRAL ?

Alain Berset, président de l'ASLOCA romande, siégeant au Conseil des Etats depuis 2003 comme élu du canton de Fribourg, sous réserve d'élection, devrait accéder lors de la prochaine session des Chambres fédérales à la présidence du Conseil des Etats. Il serait le plus jeune président de la Chambre Haute de toute l'histoire suisse. Cette élection serait la reconnaissance par ses pairs des multiples qualités de celui que l'ASLOCA Romande a su se choisir comme président.

En cas d'élection, il sera honoré par les autorités cantonales fribourgeoises le mercredi 3 décembre 2008 après-midi à Fribourg. Le cortège officiel traversera la Ville de Fribourg et une fête populaire sera prévue (pour les détails, voir le programme officiel dans la presse).

Nous encourageons les locataires, si l'élection se concrétise, à se joindre à la population fribourgeoise pour participer à la fête.

Les trois pièces sont devenus rares

Depuis plusieurs mois, le Valais central connaît une situation extrêmement tendue sur le marché du logement. La multiplication des divorces agrave en partie le phénomène qui est amplifié par l'inadéquation de l'offre, souvent en décalage face à la demande. Il faut alors jongler entre deux contraintes: l'obligation de quitter vite un logement et la longue quête d'un nouveau bail.

Certes, le Valais n'est pas encore logé à la même enseigne que Lausanne ou Genève, où le taux de vacance est réduit à 0,16 %, soit 1,6 logement de libre sur 1000 objets immobiliers. Cependant les appartements de taille intermédiaire (deux pièces et demie et trois pièces et demie, cuisine non comprise) sont devenus une denrée rassise entre Sion et Sierre. Plusieurs raisons expliquent ce phénomène.

EVOLUTION

RAPIDE DE LA DEMANDE

D'une part, il s'agit de logements situés dans une gamme de loyer abordable pour la moyenne des locataires (de 900 à 1400 francs par mois). D'autre part, l'accroissement du nombre des familles monoparentales amplifie la pénurie. Enfin, la multiplication des séparations et divorces implique pour les ex-conjoints de devoir rechercher des logements plus petits que le logement familial unique. Dès lors, pour un appartement de quatre pièces et demie ou de cinq pièces et demie qui se libère, deux logements de taille inférieure sont désormais recherchés. Finalement et par effet réflexe à la pénurie de logements de grande taille sévissant au début des années 2000, l'accent a été mis, dans les nouveaux projets im-

mobiliers, sur des logements de taille supérieure. On a donc le sentiment que l'offre est décalée par rapport à la demande.

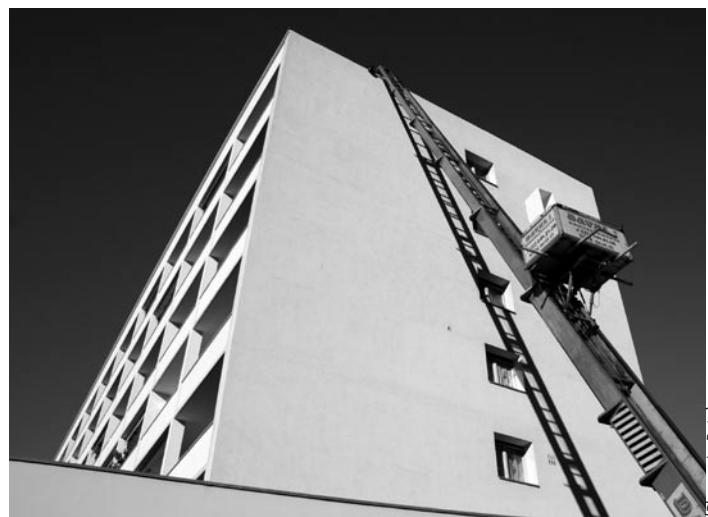
Les conséquences de cette situation sont très négatives. En effet, la résiliation de son bail à loyer revêt de plus en plus un caractère très problématique pour ne pas dire dramatique pour le locataire de la classe moyenne. En effet, durant le court délai de congé – en principe trois mois – il est quasiment impossible de conclure un nouveau bail.

Le locataire se voit donc, le plus souvent, contraint de contester le congé et, à tout le moins, de solliciter une prolongation de son bail afin de lui permettre de disposer de plus de temps pour tenter de retrouver un nouveau logement.

SOLUTION À

L'AMIABLE ENVISAGEABLE

Dans ces conditions, le recours à une procédure par devant l'Autorité cantonale de conciliation est inévitable. Fort heureusement, la majeure partie des dossiers trouve une solution en négociant avec le bailleur la date définitive de départ. S'y ajoute toujours une clause libératoire en faveur du locataire, lui permettant de quitter l'objet du bail en tout temps durant la



Pas évident de pouvoir déménager rapidement

prolongation, en respectant un préavis de trente jours.

Cependant, l'ASLOCA constate que, depuis quelque temps, même la prolongation négociée en conciliation ne suffit plus au locataire pour lui permettre de se reloger. Or, la convention passée devant l'Autorité cantonale de conciliation a le caractère d'un jugement exécutoire rendant définitive la date de fin de bail ainsi fixée.

Si le locataire est contraint de demeurer dans son logement postérieurement à cette date, le bailleur sera alors en droit de requérir son expulsion. La procédure applicable permettra au locataire de disposer d'un ultime délai de quelques semaines, à l'issue duquel le bailleur pourra exiger, avec l'aide de la police, la libération immédiate de ses locaux. Ces situations extrêmes sont encore rares à ce jour, mais l'évolution du marché du logement ne laisse rien présager de bon à cet égard. Nos permanences juridiques sont

toujours à disposition de tous les locataires se trouvant dans le cas d'une résiliation de leur bail. Pensez-y.

Pascal Perraudin

(Photo: A. Ruiz)

Coûteuse obstruction

Le principe de la punition collective serait-il apparu en droit suisse? Un propriétaire a facturé à tous les locataires d'un ensemble d'immeubles une vidange due au comportement idiot de certains insouciants. Pourtant le droit suisse exige qu'on ne punisse que les coupables.

En ville de Romont, une gérance s'occupe d'un groupe d'immeubles dans lequel l'évacuation des eaux usées se fait par l'intermédiaire de pompes appartenant à la commune. Il y a quelques années, ces pompes sont tombées en panne et ont dû être réparées car elles avaient été bouchées par divers objets. Le propriétaire, qui avait dû payer les travaux, avait alors mis en garde les locataires afin qu'ils cessent de jeter n'importe quoi dans les toilettes.

DIVISION CONTESTÉE

Récemment les pompes ont à nouveau dû être réparées car elles avaient été obstruées par des objets tels que langes, serviettes hygiéniques... La panne mécanique pouvant être exclue, la ville de Romont a adressé à nouveau la facture au propriétaire. Celui-ci, exaspéré de devoir prendre à sa charge ces frais, les a répartis, par l'intermédiaire de la gérance, entre tous les locataires, divisant le total de quelque 7000 francs par le nombre d'appartements en location. Les locataires ont contesté cette façon de faire devant la Commission de conciliation et finalement un accord a été trouvé, le montant de 120 francs réclamé initialement étant divisé par trois!

Reste la justification juridique du principe de la punition collective appliquée par la gérance. Le principe fondamental de la

réparation du dommage causé par le locataire découle de l'art. 97 CO.

Ici, la gérance a partagé le montant du dommage entre chaque locataire sans savoir qui était le ou les responsables. Or, l'une des conditions de base de la responsabilité juridique est de pouvoir justement démontrer que le comportement reproché est en lien direct avec le dommage causé. En d'autres termes, pour pouvoir encaisser un quelcon-

que montant auprès des locataires, la gérance aurait dû démontrer que le comportement de chaque locataire a causé justement le dommage en question.

QUI EST RESPONSABLE?

En l'espèce, la gérance s'est contentée de répartir le montant du dommage entre tous, imposant à des locataires au comportement exemplaire de devoir participer au dommage causé par d'autres. Cette façon de faire, qui rappelle les punitions collectives de l'école où le maître sanctionnait la classe entière à défaut d'avoir pu déterminer qui était le responsable, n'est pas du tout justifiée en droit suisse.

Aussi, comme la gérance n'aurait certainement pas pu dé-

montrer que le comportement d'un locataire en particulier était à l'origine de la panne des pompes, il est plus que probable qu'en cas de procès, l'action du propriétaire aurait été rejetée.

L'accord trouvé aura permis d'éviter une très longue et coûteuse procédure puisque le propriétaire n'a pas eu besoin de démontrer l'implication de chaque locataire dans le dommage causé aux pompes. Sachez que plus de 40 locataires avaient été convoqués en commission de conciliation!

Grâce à l'ASLOCA, la punition collective n'a pas porté!

Sébastien Pedroli



Que l'Etat agisse enfin!

Après de bien tièdes assises du logement, l'ASLOCA estime que le canton de Vaud doit encourager plus directement les communes à agir afin de remédier à la pénurie d'immeubles locatifs à loyers abordables. L'Etat doit maintenant mener une action volontariste pour sortir la construction de logement sociaux du marasme actuel. L'ASLOCA sera-t-elle entendue?



(Photo: A. Ruiz)

Un gros titre du dernier DAL stipulait «Il faut sortir de l'impasse». Nous annonçons que le canton de Vaud tenait des assises du logement intitulées «comment répondre aux besoins en matière de logement et favoriser un marché équilibré». Nous laissons entendre que s'il ne fallait pas attendre de miracle de ces assises, il fallait saluer le fait que tous les acteurs de l'économie immobilière admettent que la situation actuelle ne peut perdurer.

Il n'y a pas eu de miracle... Investisseurs, constructeurs, communes, propriétaires, spécialistes de l'immobilier et locataires se sont certes parlés et ont chacun tenté de dégager des pistes pour sortir de l'impasse mais, sans surprise, cette journée n'a pas débouché sur des solutions et comme le dit

pudiquement le Conseil d'Etat «cette rencontre est une première étape, la réflexion se poursuivra».

IL FAUT UNE POLITIQUE VOLONTARISTE
Le 2 octobre 2008, l'ASLOCA a souligné que les promoteurs immobiliers privés ne peuvent répondre à eux seuls aux besoins en logements des Vaudois et que les canton et communes doivent s'engager plus fortement. Sans parler de nationaliser le sol, d'interdire la propriété privée et de contrôler les loyers, l'ASLOCA attend, en résumé, une politique volontariste des pouvoirs publics sur cinq axes:

1) Des communes responsables
La loi actuelle confie aux communes la tâche de suivre l'évolution du marché du logement sur leur territoire et de veiller à ce que

celui-ci soit équilibré; or actuellement seuls les centres urbains le font. La politique du logement doit relever de l'Etat et de toutes les communes et pas que d'une partie d'entre elles. Il s'agit de:

- créer un fonds cantonal du logement permettant à une commune de contribuer au fonds si elle ne peut construire par elle-même ou en s'associant avec d'autres;
- régionaliser activement la politique du logement: collaborations intercommunales, planifications régionales, etc.

2) Une politique foncière active

- prévoir des mécanismes obligeant les autorités publiques à réserver des terrains à construire pour du logement social dans chaque quartier;
- accorder aux collectivités publiques un droit de préemption et d'expropriation (lors d'acquisition de terrains à des fins de construction de logement social);
- modifier l'impôt foncier dans le but de favoriser la densification de l'espace urbain.

3) Un aménagement du territoire déterminé

- accélérer par des moyens incitatifs et contraignants la mise en vigueur du plan directeur cantonal;
- appliquer l'art 5 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, soit prélever une contribution sur la plus-value due à l'augmentation de la valeur d'un terrain mis en zone à bâtir;
- promouvoir une utilisation rationnelle du sol en luttant contre la théâtralisation des terres à bâtir: obligation de construire dans un délai raisonnable.

4) Une aide à la pierre efficace et volontariste

- dynamiser la construction vaudoise en vue de créer des logements à loyer modéré (LLM) et la doter de moyens suffisants.

5) Une aide à la personne plus diversifiée

- offrir en collaboration avec les communes une aide individuelle permettant aux bénéficiaires de se loger dans des appartements à loyers libres.

Nous avons été écoutés, serons-nous entendus? En l'état, nous en doutons, tant les clivages idéologiques et politiques sont importants et les pouvoirs publics hésitants. Il faut que les pouvoirs publics quittent leurs rôles d'observateurs et de coordinateurs pour devenir acteurs.

Frileux, l'Etat se refuse pour l'instant d'entrer dans la danse. Il affirme que «toutes les pistes doivent être analysées afin de vérifier leur faisabilité sur les plans politique, légal et financier».

Or, le temps presse, la situation se détériore et les locataires trinquent. Comme les locataires sont des électeurs, le Conseil d'Etat va peut-être enfin prendre des initiatives.

Anne Baehler Bech

Une gérance profondément choquée

Une augmentation de loyer excessive a été contestée par un locataire démunie dépendant de l'aide sociale. Une excellente démarche couronnée de succès. Suivez l'exemple.

Ce n'est pas parce que l'on dépend des Services sociaux qu'il faut accepter n'importe quel loyer. Constatant que celui de son nouveau logement avait été augmenté de 930 à 1'110 francs, et conscient qu'il devrait peut-être s'en acquitter si sa situation financière venait à s'améliorer, un habitant de Neuchâtel a décidé de le contester.

La réaction de la gérance a fusé: le logement lui avait été exceptionnellement attribué parce que Noël approchait, et «*en guise de reconnaissance et de remerciement, nous n'avons pas reçu une petite attention sympathique pour Noël, mais une convocation de la justice. Avouez que comme cadeau de Noël, nous sommes profondément choqués*», avec invitation toute militaire à un entretien pour s'expliquer.

LA PREUVE PAR LE CALCUL DE RENDEMENT
Résistant aux pressions, le locataire a maintenu sa contestation. La conciliation a évidemment échoué devant l'autorité compétente. Persistant dans sa démarche, le locataire a obtenu l'assistance judiciaire et saisi le Tribunal, demandant à ce qu'un calcul de rendement de l'im-



[Photo: A. Ruiz]

Il suffit de faire le pas et d'oser contester une hausse injustifiée

meuble soit établi; le gérant s'y est opposé, arguant que le loyer devait être aligné sur les loyers du quartier, précisant au passage que le locataire (et en l'occurrence le contribuable neuchâtelois) n'avait pas à profiter du prix particulièrement avantageux payé par le propriétaire dans une vente aux enchères. Le Tribunal a rejeté l'argument et ordonné un calcul de rendement.

La gérance a refusé de déposer les documents nécessaires, mais les éléments du dossier ont permis d'établir que le rendement était manifestement excessif.

TÉMÉRAIRE BAILLEUR
Le loyer mensuel a été fixé au montant demandé par le locataire, à savoir 700 francs, soit encore bien moins que le loyer du précédent locataire. Le juge a

par ailleurs considéré que l'attitude du bailleur, par l'entremise de la gérance, était téméraire.

Dans l'intervalle, le locataire avait reçu une hausse de loyer fondée sur la hausse du taux hypothécaire, portant le loyer à 1'161 francs. Il a eu le réflexe de la contester également. Il s'est avéré que le loyer de 700 francs était toujours abusif malgré un taux hypothécaire plus élevé.

Ce sont donc plusieurs milliers de francs qui ont été restitués aux Services sociaux de la Ville et qui continueront à être économisés sur le long terme.

Paradoxe de cette histoire et alors qu'il n'a pas gagné un centime dans l'opération, le locataire s'est vu convoquer dès l'issue de la procédure par le Service de la justice de l'Etat, bureau

des créances judiciaires, afin de rembourser les honoraires fixés par le Tribunal pour sa défense. Heureusement que dans le cas d'espèce, le jugement – qui s'était perdu dans les méandres de l'administration cantonale – prévoyait que l'intégralité des honoraires devaient être payés par le bailleur.

Marie-Claire Jeanprêtre Pittet

Hausses de loyer pas inéluctables!

Pour maîtriser les coûts de la santé, de l'électricité ou du logement, citoyens et citoyennes doivent de plus en plus écrire, réclamer, se battre. Question loyer, l'ASLOCA est là pour vous aider. Pour se rafraîchir la mémoire, et se motiver pour exiger une baisse de loyer, lisez ce mode d'emploi détaillé avant de vous rendre à la permanence munis de tous les documents nécessaires.

Depuis le 10 septembre 2008, le taux hypothécaire pertinent pour la fixation du loyer est fixé pour toute la Suisse à 3,5%. Pour la plupart des cantons, ce taux est sans effet puisque les banques cantonales avaient déjà annoncé un taux identique entre février et août 2008.

Trois cantons faisaient toutefois exceptions: Berne et Fribourg en étaient restés à 3,25% ainsi que Genève à 3%. Conséquence: de nombreux locataires de ces cantons reçoivent des hausses de loyer basées sur le nouveau taux hypothécaire de 3,5%.

TROIS CRITÈRES QUE LE BAILLEUR PEUT INVOQUER
Rappelons que selon l'art. 13 de l'Ordinance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF), une hausse du taux hypothécaire de 0,25% depuis la dernière fixation du loyer donne droit «en règle générale, à une hausse maximum de loyer de 3%».

En outre, le bailleur peut cumuler la hausse basée sur l'augmentation du taux hypothécaire avec la répercussion sur le loyer du 40% de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation depuis la dernière fixation du loyer (inflation); enfin il peut augmenter le loyer si cela est justifié par une croissance de ses coûts (frais payés par le pro-

priétaire qui ne sont pas mis à la charge du locataire comme frais accessoires) ou par des prestations supplémentaires (art. 269a let. b CO).

Le cumul de ces trois critères fait que nombre de locataires genevois et fribourgeois reçoivent actuellement des hausses de loyer motivées par la hausse du taux hypothécaire à 3,5%. Ces hausses de loyers ne sont pas inéluctables.

En effet, le bailleur ne peut augmenter le loyer en fonction de la progression du taux hypothécaire que s'il a auparavant répercuté sur le loyer les baisses du taux hypothécaire (art. 13, al. 4 OBLF).

Relevons que les taux hypothécaires n'ont pas cessé de baisser entre 1992 et 2005. En règle générale ces baisses n'ont pas été répercutées sur les loyers.

DÉFINITION DU RENDEMENT ABUSIF

Rappel: les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO).

Selon la jurisprudence du Tribunal Fédéral, ce rendement est le produit net des fonds propres investis par le propriétaire. Il ne doit pas dépasser le taux hypo-

thécaire de plus de 0,5%. Ainsi, à l'heure actuelle, le rendement net ne doit pas dépasser 4%.

Ce rendement est peu élevé et il y a fort à parier que nombreux loyers procurent au bailleur un rendement supérieur, soit un rendement abusif. Il suffit de contester auprès de l'Autorité de conciliation une majoration en alléguant un rendement abusif.

Le bailleur doit alors produire toutes les pièces permettant d'effectuer ce calcul de rendement. S'il ne le fait pas, on peut en conclure qu'il tente de cacher un rendement abusif. En conséquence, le juge devrait rejeter la majoration de loyer.

Comme on le voit, ce domaine est compliqué et l'on ne peut que recommander à tous les locataires de consulter immédiatement leur section de l'ASLOCA lorsqu'ils reçoivent une augmentation de loyer. Il ne faut en effet pas oublier qu'une augmentation de loyer, même totalement injustifiée est réputée valable si elle n'a pas été contestée par le locataire dans les 30 jours dès sa réception auprès de l'Autorité de conciliation. Notez enfin qu'une lettre de protestation à la régie ne remplace pas une contestation devant l'autorité de conciliation.

François Zutter

Les membres de l'ASLOCA-Genève sont convoqués à une

Assemblée générale extraordinaire

Mercredi 10 décembre 2008

à 20h00

à la **Maison des Associations**, Salle Rachel Carson, rue des Savoises 15

Ordre du jour:

1. Fixation des cotisations 2009:
Proposition du comité: 65.- frs pour les logements (2008: 55.- frs), 130.- frs pour les commerces (2008: 110.- frs)
2. Exposé politique:
Niveau des loyers, congés et pénurie: Les réponses de l'ASLOCA

Pour le comité:

Arlette Ducimetière, présidente

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^{er} 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^{er} jeudi du mois: 19h-20h

Permanences en allemand
sans rendez-vous

Fribourg
Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
1^{er} et 3^{er} 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.genève@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 BENOIS

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-RENENS

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

SERVICE DE CONSULTATION JURIDIQUE DE LAUSANNE, MORGES ET RENENS

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

Permanences sans rendez-vous

Lausanne lundi, 16h-17h30, et
vendredi, 10h-11h30

Morges mardi de 18h30-20h

Consultations sur rendez-vous

Lausanne lundi-vendredi et
mercredi soir 18h30-20h

Morges mardi matin et jeudi matin

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

VAUD (SUITE)

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

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

Consultations sur rendez-vous

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

ASLOCA-MONTREUX- EST VAUDOIS

CASE 1024, 1820 MONTREUX
T: 021 962 78 66 / F: 021 962 78 68

Consultations

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

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

ASLOCA-NORD VAUDOIS

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

Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h-17h

Consultations sur rendez-vous

Yverdon-les-Bains
rue des Pêcheurs 8
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h-12h, 14h-18h, 19h30-21h

ASLOCA-VEVEY- LA TOUR-DE-PEILZ

CASE 38
1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

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

ASLOCA-VAUD

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

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, 2503 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

Bulletin de commande

Je commande exemplaire(s) de l'ouvrage

«Le bail à loyer» par David Lachat réédition complète 2008

au prix de 75 francs l'exemplaire (frais de port en sus)

Nom: Prénom:

Adresse postale:

Lieu:

Date: 2008

Signature:

A envoyer à:

ASLOCA Romande
Case postale 2184
1201 Genève

FAX: 022 732 50 22

Des logements décents à loyer abordable

Le Comité de l'Association internationale des locataires (IUT) a tenu sa réunion semestrielle les 5 et 6 octobre derniers à Bruxelles. Le délégué de l'ASLOCA nous livre quelques réflexions glanées lors de la Journée internationale des locataires.

Dans la capitale belge, l'IUT a organisé au Parlement Européen une conférence intitulée «Logements décents et de qualité à un prix abordable dans les villes européennes». Cette conférence a eu lieu le 6 octobre proclamé «Journée Internationale des Locataires». Cette conférence était organisée conjointement avec le Programme des Nations Unies pour les établissements humains (UN-HABITAT) qui commémorait en même temps la «Journée mondiale de l'habitat» traitant des «villes harmonieuses».

De nombreux intervenants se sont exprimés. Poul Nyrup Rasmussen, membre du Parlement Européen, président des Socialistes Européens et ancien Premier Ministre danois, a souligné l'importance fondamentale de garantir dans toute l'Europe l'accès à un logement décent et de qualité à prix abordable.

CONCRÉTISER LES DROITS FONDAMENTAUX

Même si la politique du logement n'est pas un domaine de compétence directe de l'Union Européenne, certaines lois européennes affectent le logement. L'accès à un logement de qualité est une des conditions pour concrétiser des droits fondamentaux tels le droit à la vie privée, le droit de fonder une famille, le droit à l'éducation, au travail, à la sécurité sociale.

En outre, une pénurie de logements à prix abordables peut contribuer à l'exclusion sociale et il faut en tenir compte si l'Europe entend promouvoir l'intégration sociale.

EXODE URBAIN MODERNE
Jean Bakole, directeur de l'Office de liaison avec l'Union Européenne, s'est exprimé au nom du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (UN-HABITAT). Il a rappelé qu'il y a 30 ans, les deux tiers de la population mondiale habitaient à la campagne et un tiers en ville. La proportion est actuellement de moitié-moitié. Sur les 3 milliards de citadins dans le monde, 1 milliard habitent dans des bidonvilles.

L'objectif de UN-HABITAT est de soutenir les gouvernements et les autres partenaires pour améliorer les conditions d'habitat des plus pauvres. Les défis du changement climatique et de la pauvreté urbaine sont par ailleurs inextricablement liés et dépendent tous les deux de notre capacité à rendre nos villes plus harmonieuses.

Le professeur Peter Boelhouwer, directeur scientifique des études sur le logement à l'Université de technologie de Delft (Pays-Bas), a plaidé en faveur de logements décents en Europe. Résument de récentes études, le



(Infoto)

Il faut des logements de qualité pour les futures générations

chercheur a dégagé les tendances suivantes:

- Le standard moyen des logements augmente.
- Les coûts financiers du logement sont en augmentation dans la plupart des pays.
- Le nombre de logements disponibles est en baisse.
- De nombreux immeubles construits dans les années 1950 à 1980 doivent être rénovés.
- La demande et les besoins des locataires sont modifiés en raison d'un changement du profil social des demandeurs de logement.
- Les cycles politiques d'une durée de 2 à 3 ans ne coïncident pas avec les cycles du logement qui eux s'étendent sur 10 à 15 ans.

Le mot de la fin de la conférence est revenu à Franz-Georg Rips, président de l'Association

allemande de défense des locataires et membre du Comité de l'Association internationale des locataires.

Il a rappelé la nécessité de maintenir les efforts à tous les niveaux pour que chaque locataire ait droit à un logement décent et à loyer abordable.

François Zutter

Pour en savoir plus:

www.iut.nu
www.unhabitat.org