

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 263

NOVEMBRE 2023

Dossier

Quels jeux pour
les enfants?

-

TransJura

Régie espionne

-

Vos droits

Survivre aux
punaises de lit





© DR

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE
Une législature de combat p.4

SUISSE
Financiarisation de l'immobilier p.5

DOSSIER
Les jeux pour enfants, un pis-aller? pp.6-9

FRIBOURG
L'art de restituer son logement p.10

GENÈVE
Bronca autour de la loi sur l'énergie p.11

TRANSJURA
Des régies espionnes? p.12

VAUD
Une loi sur l'énergie trop modeste p.13

VOS DROITS
Qui paiera le coût des punaises? p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

BRÈVES p.16



© DR

Couverture: Place de jeux aux Plaines-du-Loup. | Image Ville de Lausanne



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

Le jeu imite la nature

Dans les années 1960, les parkings ont commencé à remplacer les petits jardins et les cours d'immeubles. Ce changement marque le développement d'espaces de «prêt-à-jouer», comme le dit dans notre dossier Edouard Gentaz, professeur de psychologie du développement à l'Université de Genève.

En Suisse, des règlements communaux obligent les propriétaires à aménager des espaces de jeu lors de la construction ou de la rénovation d'immeuble. L'intention est louable, mais les critères exigent seulement des mètres carrés. Certains propriétaires se bornent à un service minimum, quand ils ne paient pas une indemnité pour acheter le droit de ne rien faire. Or c'est un fait démontré: les cours jouent un rôle important dans le développement physique et psychologique des filles et des garçons. Cela ne devrait pas empêcher les parents et les collectivités publiques de permettre aux enfants de s'ébrouer dans la vraie nature, si propice aux jeux et si bienfaisante.

Ce numéro est aussi l'occasion de féliciter les candidat-e-s soutenus par l'ASLOCA pour leur score aux élections fédérales. Leur rôle sera crucial ces quatre prochaines années, dans un Parlement où la majorité de droite dicte le tempo en matière de droit du bail. Ce qui a d'ailleurs amené l'ASLOCA à lancer un double référendum.

Qui paiera les rénovations énergétiques? Cette édition aborde la difficile gestation des lois sur l'énergie à Genève et dans le canton de Vaud. Elle fait craindre aux locataires des hausses de loyer. Autres sujets de ce numéro: des pratiques illégales de régies en matière de données privées et la question des punaises de lit.

Bonne lecture!

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Le double référendum fédéral de l'ASLOCA contre les deux attaques envers les locataires est lancé. Le 29 septembre, le jour même des votes scandaleux du Parlement, l'assemblée générale de l'ASLOCA Suisse a décidé à l'unanimité de déclencher ce processus d'opposition contre les deux révisions du droit du bail adoptées par le législatif. Elle l'a fait en présence de nombreux et nombreuses délégué·e·s venu·e·s de toute la Suisse. Manipulant les procédures parlementaires afin de rendre plus difficile la défense politique des locataires de ce pays, la majorité de droite a donc voté deux textes visant un même objectif: faciliter les résiliations des contrats de bail. Une seule révision du Code des obligations aurait suffi. Mais non, il fallait que la droite parlementaire en cheville avec les milieux immobiliers inflige aux locataires et à l'ASLOCA des difficultés administratives plus importantes. Et surtout des frais supplémentaires. C'est une odieuse conspiration parlementaire contre les locataires!

Que prévoient ces deux révisions scélérates du droit du bail? L'une porte sur la sous-location et l'autre sur le besoin propre du bailleur. Résilier pour augmenter le loyer? La modification qui porte sur la sous-location introduit une limitation de la durée de la sous-location à deux ans. Elle induira une bureaucratie invraisemblable pour le locataire qui sous-loue et limitera la durée de la sous-location à deux ans. Ainsi, celui qui part avec le CICR pour une mission de quatre ans devrait renoncer à son appartement, au risque sinon de voir son bail résilié en son absence. L'étudiant qui va suivre une formation de plus de deux ans à l'étranger sera aussi contraint de lâcher son chez-soi. Il ne sera plus possible de sous-louer à un ami ou à un frère criblé de poursuites un appartement plus de deux ans. Plus grave encore, le non-respect de règles bureaucratiques permettra de notifier un congé guillotine, sans retour possible, comme pour le non-paiement du loyer! Tout ça pour relouer plus cher! C'est un vrai scandale.

La révision relative au besoin propre du bailleur facilite la possibilité de résilier le contrat du locataire sur la base d'un motif fallacieux. Aujourd'hui, les bailleurs peuvent invoquer un besoin urgent pour eux-mêmes ou pour des proches et passer outre la protection contre les résiliations abusives afin d'obtenir une expulsion rapide des locataires. Or, avec le texte voté par le Parlement, la notion d'urgence a été supprimée. Le bailleur pourra invoquer un besoin important, soit tout et n'importe

quoi. Le nombre de bailleurs fraudeurs qui invoque les besoins propres ne fera qu'augmenter avec, à la clé, un nombre toujours plus grand de locataires qui se retrouveront sans logement.

Depuis le 10 octobre, l'ASLOCA Suisse collecte les 50000 signatures pour chacun des deux référendums. Le délai de cent jours courra jusqu'au 18 janvier 2024. La balle est dans votre camp ou plutôt le stylo est dans votre main. Comme membre de l'ASLOCA vous avez chacune et chacun reçu un courrier avec les feuilles de signatures et peut-être un mail avec le lien pour imprimer la feuille de signatures. Si vous êtes citoyenne ou citoyen suisse, il vous faut très rapidement signer les deux listes et les faire remplir à votre entourage – à la maison, auprès d'amis ou au travail – et les renvoyer. Attention, si votre fille, votre père ou votre meilleur ami habite dans une autre commune, il faut lui faire remplir et signer une autre liste en indiquant le nom et le numéro postal de sa commune. Sans quoi la signature sera nulle. Il est indispensable de renvoyer rapidement un maximum de signatures.

Avec une collecte rapide des signatures nous leur faisons savoir que, sans nous, il n'y a pas de révision du droit du bail qui vaille. Si l'on veut toucher au droit du bail, il est indispensable de négocier sérieusement avec l'ASLOCA, seul porte-parole légitime des locataires. Il n'y a pas de place pour des décisions unilatérales au profit des investisseurs et propriétaires immobiliers. Alors un seul mot d'ordre: signer et faire signer les deux référendums!



DOUBLE NON!



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Contre l'arrogance immobilière: le peuple

Six candidates et candidats soutenus par l'ASLOCA ont été élus. C'est une victoire. Mais la droite prévoit d'attaquer encore le droit du bail ces quatre prochaines années.

Le 29 septembre, dernier jour de la dernière session de la législature, la droite parlementaire a non seulement confirmé son insensibilité face aux difficultés financières des locataires. Elle a aussi fait un énorme cadeau aux milieux immobiliers. D'abord, lors du débat extraordinaire sur les loyers et le logement sollicité par les socialistes et les Vert-e-s, les deux Chambres fédérales devaient se prononcer sur des propositions concrètes. Soit la déclaration d'un moratoire sur les hausses de loyer abusives, l'introduction de la possibilité d'un contrôle cantonal des loyers abusifs et enfin une mesure urgente pour éviter l'explosion des loyers. La majorité de droite a balayé ces propositions. Elles visaient à protéger le budget des ménages contre les loyers trop élevés et les hausses de loyer qui pleuvent. Mais aussi à limiter les rendements abusifs que réalise le capital financier investi dans l'immobilier.

Contre l'avis même du Conseil fédéral

Alors que les ménages perdent du pouvoir d'achat, les investisseurs immobiliers appliquent des taux de rendement à 6%, 8% et plus, alors que celui autorisé par la loi et le Tribunal fédéral est actuellement de 3,5%. Cela est déjà un privilège comparé au rendement des actions de Nestlé (1,86%) ou d'UBS (1,13%). Le taux d'intérêt des obligations de la Confédération est de 1,08% et celui des comptes de dépôt inférieur à 1%. C'est dire.

Mais l'arrogance de la droite parlementaire va bien plus loin que le refus de mesures d'amélioration de la protection des locataires contre les abus. Elle affaiblit la protection lacunaire de la loi à leur détriment. La majorité a ainsi adopté deux modifications du Code des obligations destinées à faciliter les résiliations des contrats de bail. Des propositions que le Conseil fédéral – chose très rare – a lui-même combattues. Ces deux facilitations des résiliations du contrat de bail concernent d'une part



La droite a balayé la protection des locataires. L'ASLOCA a lancé un double référendum. | Image DR

la sous-location et d'autre part le besoin propre du bailleur. Leur but? Permettre de relouer plus cher au prix du marché et aussi faciliter les résiliations afin d'augmenter les loyers. C'est pour cela que l'ASLOCA Suisse a lancé le 10 octobre un double référendum contre ces deux révisions du droit du bail (voir p16). Le délai de la collecte des signatures échoit à la mi-janvier, soit après la première session parlementaire de la nouvelle législature.

Soutenu-e-s par l'ASLOCA et élu-e-s!

Si les élections fédérales du 22 octobre ont déjà permis de faire élire six parlementaires issus des rangs de l'ASLOCA, ce qui est réjouissant, elles n'ont pas modifié le rapport de force à l'égard des locataires. L'ensemble des droites a progressé, l'UDC devant. Et, avec elles, la puissance des milieux immobiliers. Il faut s'attendre ces quatre prochaines années à un acharnement de la majorité contre une aide aux locataires les plus précaires et un soutien à la création de logements d'utilité publique.

Cela commencera par l'accélération des deux modifications du droit du bail en cours de traitement au sein de la Commission des affaires juridiques du Conseil national. Elle favorisera le loyer du marché au détriment de celui fondé sur les coûts réels du bailleur et un juste rendement. Ces décisions nécessiteront de nouveau le lancement de deux référendums par l'ASLOCA Suisse. Un nouvel effort indispensable pour empêcher les sur-rendements du capital immobilier. Dix milliards de francs payés en trop par les locataires chaque année? Cela suffit! La majorité de droite au Conseil fédéral et au Parlement prépare déjà d'autres attaques contre les locataires. Parmi elles, l'inscription dans la loi d'un privilège de rendement pour les investisseurs immobiliers. La défense des locataires dépendra de notre capacité de résister au Parlement, mais surtout de notre capacité de s'opposer dans les urnes et à reprendre l'offensive par le dépôt d'une initiative sur le contrôle des loyers. Le peuple devra se dresser contre l'arrogance des milieux immobiliers.



CHRISTIAN DANDRÈS
Conseiller national
ASLOCA Genève

Une politique locative taillée pour la finance

La fin de la législature a été marquée par de sévères attaques du droit du bail. L'attrait pour l'immobilier des sociétés financières explique cet assaut.

Cette législature fédérale s'est achevée comme elle avait débuté. En 2020, durant le Covid, la majorité parlementaire a refusé d'adopter des mesures pour aider les locataires. Cet automne, elle a refusé de protéger des locataires touchés de plein fouet par l'inflation et la hausse du taux d'intérêt. La droite a voté le 29 septembre deux textes pour faciliter les congés. En parallèle, elle poursuit ses travaux sur deux autres textes pour bloquer la contestation du loyer initial, favoriser la fixation des loyers selon l'usage dans le quartier et ainsi faciliter les congés pour relouer plus cher. Depuis la création de l'Etat fédéral, la droite est majoritaire au Parlement et au Conseil fédéral. La défense de la propriété et de la liberté économique a toujours été au centre de son action. Dans l'intérêt de cette politique, elle a parfois aménagé son agenda afin de garantir la stabilité du système. Pourquoi attaquer maintenant et frontalement les droits des locataires, qui constituent la majorité de la population, alors que l'inflation fait son retour? Le vote de ces deux textes le 29 septembre n'est pas un hasard du calendrier parlementaire. Ces textes datent de 2015 et 2018. Leur adoption aurait pu attendre. La majorité n'est assurément pas déconnectée de la réalité. Elle se doute que forcer le passage est risqué, puisque le loyer représente le poste le plus élevé du budget des ménages (29,7% à Genève)¹.

Une stratégie pour maximiser le profit

Trois éléments d'explications peuvent être avancés et participer à la réflexion des militant·e·s de la défense des locataires. Premièrement, le secteur immobilier représente un investissement clef pour la finance, avec un taux moyen de rendement de 7,6% l'année dernière². Après des années de ruée vers les immeubles de rendement, les investisseurs cherchent désormais à «recenter leurs stratégies sur leur propre portefeuille en vue d'accroître les revenus locatifs»³. L'expansion monétaire a gonflé le prix des actifs immobiliers, des obligations,

des actions⁴. Or, les textes votés en septembre soutiennent cette stratégie, en favorisant les congés et en permettant de relouer plus cher des logements occupés par des locataires de longue date.

L'UDC meilleure amie des bailleurs

Deuxièmement, la contestation sociale des politiques menées par la majorité peut être canalisée vers l'UDC (et le MCG à Genève), partis qui ont les positions les plus dures contre la protection des locataires. Trois des quatre textes discutés au Parlement émanent de l'UDC. Or, lors de ces dernières élections d'octobre, l'UDC a progressé de 2,3 points par rapport à 2019, réunissant 27,9% des voix. Voilà pour la capacité des milieux immobiliers à poursuivre leurs objectifs politiques.

La force de l'ASLOCA

L'ASLOCA a la capacité de mettre en échec cette politique. Plusieurs sections ont montré leur capacité à mobiliser la population pour

gagner des référendums et des initiatives. Cela a été le cas à Genève, dans le canton de Vaud ou encore à Bâle-Ville. La campagne du double référendum en matière de droit du bail – au sujet de la sous-location et du besoin propre – peut donc être gagnée. Une telle victoire est décisive pour éviter des congés en masse. Elle donnerait aussi un signal politique à la majorité du Parlement fédéral, pour qu'elle stoppe ses attaques contre les locataires.

1. «Plongée dans les eaux glacées de la précarité à Genève», 07.10.2023, *Le Temps*.
2. *Credit Suisse, Moniteur immobilier, juin 2022, p. 16.*
3. *Marché de l'investissement genevois, KPMG.*
4. «Les nouvelles politiques monétaires», *Ellipse, p. 43. Voir F. Chesnais: «Un système financier mondial ultra-parasitaire qui bénéficie d'une protection indéfectible», www.alencontre.org.*



Après des années de ruée vers les immeubles de rendement, place à la financiarisation du logement. | Image DR



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

LES VILLES SINGENT LA NATURE POUR LES ENFANTS

Les espaces de jeu destinés aux enfants évoluent vers plus de nature. Ils répondent à un univers où le temps manque et où l'autonomie donnée aux petits diminue. Les communes exigent des jeux pour tout nouvel immeuble.

En Suisse, les communes se soucient du sort des enfants. Elles disposent pour la plupart d'un règlement qui impose aux promoteurs d'installer des espaces de jeu dans toute nouvelle construction et en cas de rénovation. Normal, dira-t-on: le jeu est à l'enfant ce que l'université est à l'étudiant. Il permet aux petits d'expérimenter de nouvelles actions et de développer une foule de compétences. Et notamment d'évaluer les risques. Pour le moment, les règlements en question sont basés sur des normes qui définissent des mètres carrés d'aménagements obligatoires. Sans mention particulière sur la qualité des installations mises à disposition des habitants d'un immeuble. Cependant, les préposés à ces aménagements dans les communes suisses jouent un rôle de conseil auprès des maîtres d'ouvrage.

Un système basé sur des mètres carrés

C'est le cas à Lausanne par exemple, ville labellisée par l'UNICEF comme «Commune amie des enfants», qui compte 25000 enfants et environ 115 espaces de jeux. «Souvent, la création d'une place de jeu ressemble à une sorte d'alibi, avec des propriétaires qui produisent des mètres carrés d'aménagements pas trop chers. Nous avons donc édité une brochure de conseils pour des aménagements de qualité», relate Petra Meyer-Deisenhofer, déléguée aux places de jeux de la Ville de Lausanne. Cette architecte paysagiste, mère de trois enfants, s'est spécialisée dans ce domaine. Des architectes font parfois appel à ses services pour essayer de «faire autre chose que d'installer seulement un canard sur ressorts», plaisante-t-elle. «Même si ces places sont petites, elles ont une raison d'être», précise-t-elle. Et de citer un modeste aménagement

réalisé à l'occasion de la rénovation d'un immeuble au centre de Lausanne. Celui-ci disposait d'une simple cour de gravier. La courrette a été équipée d'un jeu d'équilibre en bois. Une main courante a été ajoutée sur les conseils de la déléguée au jeux. Le sol existant en gravier rond a pu être conservé. Comme la courrette constituait aussi un espace de rencontre pour toutes les générations, elle a été agrémentée d'un banc et d'une table de pique-nique. Dans un autre cas, une association de quartier a demandé au propriétaire d'un îlot de trois immeubles de réaliser un aménagement ludique ouvert au public. A la base, il s'agissait d'une place de jeux privée devant être construite par le privé, conformément au règlement en vigueur à Lausanne. Le privé a payé les travaux. Les services de propreté de la Ville passent régulièrement pour entretenir les lieux.

Le bruit des enfants

La qualité des aménagements pour enfants est-elle liée aux classes sociales? Stéphanie Perrochet est secrétaire générale de l'Union suisse des Services des parcs et promenades (USSP) et architecte paysagiste au Service des parcs et promenades de la ville de Neuchâtel. Elle a dirigé jusqu'à récemment un groupe de travail national nommé «Les enfants dans la ville», qui réunit des délégués des espaces verts de nombreuses communes suisses. Cette spécialiste estime que la question d'une inégalité entre les jeux nécessiterait une cartographie, mais qui serait difficile à établir. Elle cite un exemple inattendu, celui d'une propriété par étages (PPE) à Neuchâtel où les habitants – comme le règlement d'aménagement de la ville le permet – ont payé une compensation de plus de 60000 francs pour



-On n'a pas trouvé la place de jeux du quartier, alors on en a déduit que ce devait être ce gros véhicule de couleur.

Illustration de Jehan Khodl.

éviter un tel aménagement. Le représentant de la PPE a indiqué à la déléguée aux jeux que les habitants de cet immeuble ne prévoient pas d'avoir des enfants et que, s'ils en avaient, ils jugeraient de toute façon les lieux comme trop dangereux.

«Certaines personnes n'ont aucune idée du bien produit sur les enfants par des jeux à l'extérieur», commente Stéphanie Perrochet, qui indique qu'au final les propriétaires ont tout de même réalisé des aménagements extérieurs, mais sans installations particulières pour les enfants. Dans sa conception même, la place de jeux urbaine pour enfants mime la

nature en offrant un espace d'expérimentation qui aurait pu exister en forêt par exemple. Parallèlement la densification des villes suisses aurait notamment pour effet de grignoter les espaces dévolus aux petits. «Les enfants n'ont pas de lobbies, l'économie, oui», résume Stéphanie Perrochet. Qui regrette aussi la place prépondérante laissée à l'automobile. «Laisser le choix de la mobilité n'est pas un réel choix, car à la fin c'est l'automobile qui gagne», dit-elle. L'architecte paysagiste met en avant un fait reconnu par les urbanistes, qui veut que des espaces urbains aménagés en tenant compte des besoins des groupes les plus vul-

nérables, les enfants et les seniors par exemple, seront profitables à tous les habitants.

Les exemples de Bâle et Berne

La qualité des parcs et des espaces pour les enfants a sa géographie. Les spécialistes consultés dans ce dossier citent notamment Bâle pour la richesse et la beauté de ses aménagements. Stéphanie Perrochet évoque également l'exemple du quartier bernois de Holligen, avec ses façades en bois, sa verdure et ses rues sans trafic. On trouve ici des espaces de jeu qui sont à l'abri du danger et qui sont organisés sur l'espace public (la rue), semi-public (devant les

De la balançoire en métal aux jeux en bois

Avant les années 1950, les enfants jouaient dans la rue, en bas de leur immeuble. Puis est venu le temps de la voiture et des grands ensembles. «Les cours d'immeubles sont devenues des parkings. Il a fallu dédier des espaces sécurisés pour permettre aux enfants de bouger, et on a développé des places de jeux», résume Petra Meyer-Deisenhofer, déléguée aux places de jeux à la ville de Lausanne. Cette spécialiste estime d'ailleurs «que les petits n'ont pas besoin d'une place pour s'amuser, mais d'un espace à investir pour grimper, glisser, creuser, inventer et se cacher à proximité de leur lieu de vie, et surtout en présence d'autres enfants».

Dans les années 1960, des places de jeux sont installées au pied des immeubles sans que la sécurité ne fasse l'objet d'une réflexion, raconte Stéphanie Perrochet, architecte paysagiste au Service



Aux Plaines-du-Loup. | Image Ville de Lausanne

des parcs et promenades de la ville de Neuchâtel. Exemple de ces jeux dangereux: des balançoires en métal où l'on risquait de s'arracher un doigt. A cette ère du métal va succéder celle des jeux en plastique. Aujourd'hui, les jeux sont soumis à des normes européennes. Ils font une large place au bois et sont intégrés dans leur environnement.

«On essaye de proposer des engins plus individualisés, par exemple des cordes qui permettent de grimper ou des structures en bois faites sur mesure», indique Stéphanie Perrochet. Qui cite l'exemple du parc de la localité neuchâteloise de Corcelles-Cormondrèche. «C'est une grande place de jeux avec des prairies et une fontaine historique et un bac à sable. Les enfants se déplacent librement.» Exit donc le canard sur ressorts «où le jeu ne dure que trois minutes», conclut cette spécialiste des jeux enfantins. *St.H*

Suite en page 8



Une place de jeux privée mais ouverte au public, réalisée en 2018 à Lausanne, dans le quartier de Montelly. | Image: Ville de Lausanne

maisons) et privé (dans des cours). Offrir des espaces ludiques aux enfants est nécessaire dans un contexte qui voit le temps dédié au jeu diminuer. Il serait passé de trois à quatre heures par jour dans les années 1970 à environ 40 minutes quotidiennes, résume Ewa Renaud, biologiste et adjointe scientifique à la Haute Ecole du paysage, d'ingénierie et d'architecture de Genève (HEPIA).

Elle coordonne un CAS nommé «Nature en ville». Cette spécialiste estime que la société fait face à un appauvrissement du jeu en raison de différentes normes et contraintes.

«Le jeu est bon contre le stress. Il est le contraire de la dépression»

Ewa Renaud, biologiste à l'HEPIA

«Avant, les enfants utilisaient la ville comme un terrain de jeu symbolique. L'enfant imitait le facteur. Les petits jouaient sur des friches. Désormais, on *parque* les enfants sur des places de jeux pour des raisons de sécurité. Le contact avec la rue est perdu.» Le rayon de déplacement des petits a diminué. La plupart du temps, chacun sait exactement où se trouve sa progéniture. En outre, les enfants sont de plus en plus absorbés par des activités programmées – du piano au judo –, sans oublier la

pénétration des écrans dans l'univers enfantin. Cette spécialiste du jeu rappelle pourtant son importance fondamentale pour les filles et les garçons. «Le jeu est bon contre le stress et d'ailleurs le contraire du jeu, n'est pas le travail, mais la dépression, comme le souligne la chercheuse Brené Brown» dit-elle. Alors que l'OMS estime qu'un cinquième des enfants sont confrontés à des troubles mentaux.

Le besoin de nature

Corollaire du besoin de jeu, le besoin de nature. «Les enfants ont besoin d'un tronc d'arbre, plus que d'une poutre d'équilibre», image la biologiste. Ce qui amène à des aménagements dotés de textures variées et de végétation. Ewa Renaud cite l'exemple d'espaces réalisés à Berlin. Dénués de mobilier, ils sont dotés de buttes de terre, de troncs, de prairie, dans un espace délimité, qui fixe un cadre. «En fait, les enfants devraient participer à l'élaboration des jeux, car les adultes ne se souviennent pas tellement de leurs propres jeux», analyse la spécialiste de l'HEPIA. Plus proche, un aménagement réalisé dans le quartier du Pommier, à Genève. Celui-ci a été monté autour de platanes sauvegardés lors de la construction de logements. Cet espace offre des plateformes suspendues et un toboggan. Au sol des copeaux de bois servent à amortir les chutes. Ils permettent aussi l'infiltration de la pluie. Cet aménagement illustre un double besoin: offrir des espaces végétalisés aux enfants, qui apportent un sentiment de bien-être. Mais aussi protéger les filles et les garçons du soleil, alors que les étés torrides se succèdent. Ewa Renaud mentionne le cas d'une école de Marly (FR), réaménagée pour

faire face aux canicules. Des températures mesurées sur le bitume avaient atteint les 80 degrés. La végétalisation des lieux a permis de réduire sensiblement ces chaleurs au sol.

Créer du lien en végétalisant

La végétalisation permet aussi aux enfants de créer des liens avec le vivant. «Des buissons permettent de se cacher et des pelouses offrent un espace de liberté. Si on plante des arbres, on doit les protéger. C'est une occasion en soi de montrer quelque chose à un enfant. On préserve mieux ce que l'on connaît», liste la biologiste de l'HEPIA. Qui a participé à la création d'un catalogue consacré aux places de jeux et la nature*. On y découvre des aires de jeux aménagées avec des éléments naturels tels que des végétaux, du sable, des cailloux et de l'eau. De tels espaces sont plus attrayants pour les enfants, car ils offrent plus de variété et de flexibilité que les aires de jeux artificielles. Le guide met en avant la possibilité d'installer des espaces pour la faune comme des nichoirs ou des hôtels à insectes. D'autres éléments peuvent être mis en place. Il peut s'agir de potagers, d'un tas de bois ou d'une petite mare. Un exemple? Le parc de la Marguerite à Commugny (VD), où la place de jeux est délimitée par une haie et une prairie fleurie dont des panneaux signalent l'intérêt.

* «Place de jeux et nature, catalogue d'exemples», www.1001sitesnatureenville.ch

«Les enfants jouent quoi qu'il arrive»

La sécurité des enfants est au centre des préoccupations et leur marge de liberté a diminué. Les espaces de «prêt-à-jouer» remplissent cependant un rôle fondamental dans leur développement. Entretien avec un spécialiste.

Edouard Gentaz est professeur de psychologie du développement au sein de la faculté de psychologie et des sciences de l'éducation de l'Université de Genève. Il est également directeur de recherche au Centre national de recherche scientifique (CNRS).

Edouard Gentaz est notamment l'auteur de «La vie secrète des enfants» et de «La main, le cerveau et le toucher», qui décrit le rôle du toucher dans le développement perceptif et cognitif des personnes. Il a répondu aux questions de *Droit au logement* sur la place du jeu et celle des espaces de jeu dans le développement de l'enfant.

Les enfants jouent naturellement. A quoi servent les places de jeux ?

En effet, quoi qu'on fasse, tous les enfants, dans toutes les cultures, jouent. C'est une activité spontanée. Nous les adultes créons des lieux qui y sont dédiés et qui ont des effets bénéfiques. Mais les filles et les garçons sont aussi capables de jouer sans ces espaces, même dans des conditions très difficiles, comme dans des camps de réfugiés. C'est une activité qui est nécessaire à leur bien-être et à leur développement

Une place de jeux est-elle un lieu de détente ou d'apprentissage ?

Le jeu favorise le développement des habiletés sensori-motrices: marche, équilibre, manipulations, etc. Les places de jeux permettent de tester des défis sensoriels que les enfants trouveraient naturellement en forêt ou dans une prairie. Comme surmonter un obstacle par exemple. La répétition de certains gestes ou leur simulation pour dépasser des situations non familières – comme monter sur une échelle, sauter ou glisser – permettent aux jeunes enfants d'apprendre à gérer leurs émotions. L'enfant a peur, mais il se lance tout de même et il peut aussi observer l'effet de son action chez ses parents. Le jeu apporte aussi des récompenses. Plus les enfants jouent, mieux c'est! De nombreuses recherches ont démontré ses effets bénéfiques.

Est-ce aussi un espace de socialisation ?

Oui. Par exemple, le toboggan implique d'attendre son tour, ce qui est une règle sociale. D'ailleurs, des enfants la contournent en y montant à l'envers. Les parcs exigent aussi une cohabitation entre différents âges. Car

aucun espace de jeu ne peut répondre simultanément à toutes les tranches d'âge. On y progresse au fur et à mesure que l'on grandit. Cela dit, il peut y avoir des enfants qui jouent de façon individuelle pendant un moment. La rencontre est favorisée dès lors qu'on propose un jeu de coopération.

Comment le statut de l'enfant a-t-il évolué depuis l'invention des jeux pour enfants ?

L'enfant a acquis un statut social depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale. Celui-ci inclut le projet d'un développement harmonieux.



Edouard Gentaz. | Image DR

«Jouer librement dans une forêt apporte de l'apaisement. De ce point de vue, le prêt-à-jouer en zone urbaine est un pis-aller»

La mise en place d'espaces de jeu répond à cet objectif. Il faut noter que ces aménagements sont surtout développés dans les villes. Ils évoluent avec la société.

Quel est le contexte actuel de ces espaces de «prêt-à-jouer», comme vous dites ?

On assiste au retour de l'ombre, des arbres, de la nature, du bois: autant d'éléments qui avaient un peu disparu. Car, à une époque, les aménagements se limitaient à assurer la sécurité des enfants, avec par exemple des surfaces souples au sol. En outre, les cours d'école sont beaucoup étudiées, afin d'offrir notamment des activités non genrées. En France, la ville de Grenoble a un rôle précurseur dans ce domaine. Elle a lancé des cours mixtes et végétalisés et cet exemple a fait florès, notamment à Lyon.

L'idée de sécurité des places de jeux semble prédominer dans les choix.

Les enfants sortent moins et ils sont moins autorisés à le faire seuls. Ils sont protégés contre un environnement qui est jugé anxiogène. La place de jeux apporte donc un espace sécurisé, où ils peuvent se défouler. Pendant ce temps, les parents peuvent s'asseoir et gérer une tâche ou l'autre avec leur smartphone et échanger avec d'autres adultes. Cela, tout en suivant les jeux des enfants. C'est un bon moyen de les observer sans intervenir. Ce cadre apporte de la sécurité. On a remarqué au contraire que les lieux où il y avait plus d'accidents sont les cours en bitume. Les enfants ne sont pas canalisés et risquent de se rentrer dedans.

Dans une ville qui se densifie, quel est l'enjeu pour l'État par rapport à ces places ?

Avant de penser aux places de jeu, les collectivités publiques doivent favoriser des sorties en nature. Car jouer librement dans une forêt, un champ, près d'une rivière, est quelque chose de fondamental. Un environnement végétal apaise les enfants. Il y a moins de bruit qu'en ville, il y a de l'ombre et il y fait moins chaud. De ce point de vue, le «prêt-à-jouer» sans nature peut être considéré comme un pis-aller. Il est le résultat de contraintes économiques. On est d'abord en ville pour travailler.



MARIE-EVE GUILLOD
Avocate
ASLOCA Fribourg

L'art de restituer son logement à l'avance

Restituer son appartement avant la fin du bail requiert un peu de doigté. Les conseils de notre juriste.

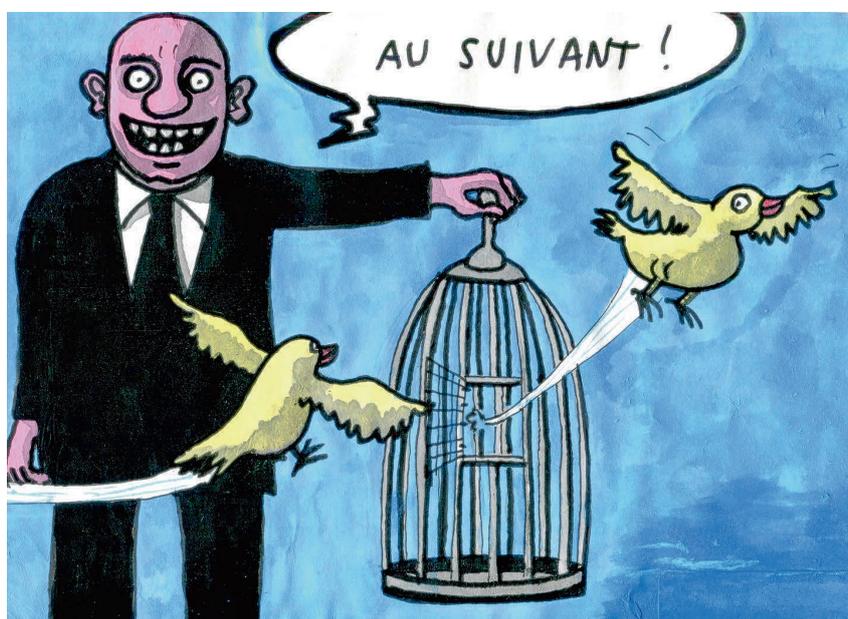
Il arrive qu'un locataire souhaite quitter son logement avant l'échéance prévue par son contrat. Cela est possible pour autant que celui-ci trouve un locataire de remplacement, solvable et prêt à reprendre le logement aux mêmes conditions. Cette démarche n'est pas toujours simple et il arrive fréquemment que des problèmes surgissent. Pour le locataire, il est ainsi très important d'effectuer les bonnes démarches et de ne pas s'y prendre au dernier moment. Il est conseillé de débiter ses recherches au plus tard un mois et demi avant la date prévue du départ. Le locataire doit commencer par chercher plusieurs locataires, par voie d'annonces – par exemple sur Internet ou dans le journal – ou auprès de ses connaissances.

Trouver le bon candidat

En cas d'intérêt, il faut faire visiter l'appartement aux personnes intéressées et leur remettre une copie du contrat de bail de sorte qu'elles soient informées des conditions du contrat. Il faut également leur demander la date à laquelle elles souhaitent entrer. Idéalement, il est nécessaire que cette date corresponde à la date prévue de votre départ. Si le candidat souhaite reprendre le logement, il faut autant que possible s'informer de sa solvabilité. Ensuite, il s'agit de demander au candidat de confirmer par écrit sa volonté de reprendre, à une date donnée, le contrat de bail aux mêmes conditions.

Avertir la régie

Puis il s'agira d'avertir la gérance par courrier recommandé de son intention de restituer le logement, en précisant la date de sortie et en communiquant le nom du (des) candidat(s), leur état civil, le nombre d'adultes et d'enfants, ainsi que leurs adresse, profession, numéro de téléphone et revenus. L'idéal est de fournir d'emblée à la gérance toutes les informations



Le locataire sera solvable et prêt à reprendre le logement aux mêmes conditions. | Illustration Monta

qu'elle est en droit de demander au candidat. Si cela n'est pas possible, il faut s'assurer que le candidat a bien communiqué lui-même toutes ces informations à la gérance. On retient qu'un candidat est solvable lorsque le loyer, charges comprises, représente au maximum un tiers du revenu ou des revenus cumulés des personnes qui vont vivre dans le logement, par exemple les revenus d'un couple (marié ou de concubins). Des poursuites récentes ou des actes de défaut de biens sont des indices d'insolvabilité. Si le locataire n'a pas de nouvelles de la gérance après deux semaines, il faut lui demander si elle accepte le (les) candidats(s). En cas de réponse négative, il est nécessaire de s'enquérir du motif du refus. Si celui-ci paraît fondé ou si le candidat s'est finalement désisté – sans faute du bailleur –, il s'agit de se remettre tout de suite à la recherche de nouveaux candidats.

Rendre ses clés

Lorsqu'il quitte le logement, le locataire doit rendre les clés, sans quoi il reste en principe

débité du loyer. Si la gérance a accepté un candidat pour la date à laquelle le locataire a prévu de partir, il n'y aura pas de problème. Les difficultés surgiront si la gérance a refusé un candidat de manière injustifiée ou si le candidat, solvable, qui souhaitait reprendre le bail aux mêmes conditions et qui a déposé son dossier s'est désisté par la faute de la gérance, par exemple si elle a tardé à donner une réponse.

Demander un état des lieux

Dans ce cas, le locataire demandera, par écrit, un état des lieux de sortie. Si la gérance le refuse, le locataire doit lui renvoyer les clés, par envoi recommandé. En effet, si le locataire conserve les clés, il risque de devoir payer le loyer quand bien même il aurait présenté un candidat valable. En définitive, le conseil est d'être prudent lorsque l'on souhaite remettre son logement avant l'échéance. En cas de litige, il convient de consulter rapidement l'ASLOCA et de ne pas attendre que le bailleur entame des démarches de recouvrement.



ALEBRTO VELASCO
Président
ASLOCA Genève

La droite piétine l'assainissement énergétique

La loi genevoise sur les rénovations thermiques a été torpillée sans vergogne. L'ASLOCA a aussi une initiative en attente.

L'origine du combat entre la majorité de droite du Grand Conseil genevois et son Conseil d'Etat prend sa source autour d'une loi présentée par le groupe des Vert·e·s au Parlement. Ce texte demandait l'abaissement des seuils de l'indice des dépenses de chaleur (IDC). Cette loi avait comme objectif de réduire de 30% l'utilisation des énergies fossiles pour le chauffage et de remplacer 10% de ces énergies par des énergies renouvelables, neutres en CO₂. C'est à l'unanimité des groupes représentés à la Commission des finances du Grand Conseil que cette loi, présentée en 2019, fut adoptée le 28 septembre 2021! Mais il s'avère que la loi a ensuite été renvoyée en Commission de l'énergie, à la demande du groupe PLR. Celui-ci a prétexté vouloir étudier de nouvelles propositions sur le projet, afin de tenir compte d'une étude réalisée par les milieux des propriétaires. C'est ainsi que le 7 mars 2023 la commission en question a déposé un nouveau rapport qui, à la suite de ses travaux, a recommandé d'adopter des dispositions proposées par la droite. Le MCG s'est pour sa part abstenu.

Désaccord sur les seuils énergétiques

La droite a proposé un système qui lie le taux de subvention aux objectifs atteints en matière de rénovation. Ce procédé «au bonus» aurait permis d'obtenir jusqu'à 50% de prise en charge sur les travaux. Mais cet amendement a été supprimé. Un tel arrosage automatique risquait de coûter une fortune au Canton, ont estimé les ministres genevois des Finances et du Territoire. Exit donc cet amendement. Pour rappel, la loi ainsi modifiée par la droite exonérait les locataires de toute répercussion sur les loyers à la suite de travaux. Mais elle permettait aussi de subventionner les travaux de propriétaires susceptibles de supporter eux-mêmes, et facilement, le coût de ces travaux. C'est cette disposition qui a empêché l'adop-

tion de la loi par l'ensemble de la commission. Dernier motif de refus: le texte prévoyait en plus une subvention de 500 millions pour le financement de ces travaux de rénovation énergétique. Après quatre ans de travaux, la loi adoptée par le Grand Conseil n'a plus rien à voir avec celle élaborée en commission.

Coup politique sans réflexion

Avant dernier acte: le retour de la droite avec un amendement général qui a jeté l'ensemble du travail à la poubelle. Le projet en question, simple copier-coller d'un autre texte suisse, est nettement moins ambitieux que la loi proposée au départ par les Vert·e·s, les socialistes et le parti Libertés et justice sociale. L'amendement a été voté à l'aveugle, avec des députés ne maîtrisant pas toujours la complexité du projet. Cette manœuvre risque de reporter de dix à quinze ans les travaux énergétiques alors que l'urgence climatique menace. Le Conseil d'Etat

ya mis son veto, usant d'une disposition constitutionnelle rarement utilisée. L'Exécutif a six mois pour revenir avec une autre proposition.

L'argent de la BNS pour des travaux?

Autre point: la Commission de l'énergie du Grand Conseil doit traiter une initiative de l'ASLOCA qui propose d'utiliser les bénéfices versés par la Banque nationale aux cantons pour limiter la part des coûts à charge des locataires. Cette initiative ayant été refusée par la majorité au Grand Conseil, ce dernier pourrait lui opposer un contre-projet. Il devrait s'inspirer de la loi adoptée par la majorité de la Commission de l'énergie. A défaut, les électeurs et électrices devront se prononcer directement sur l'initiative de l'ASLOCA.



Le Conseil d'Etat juge que la nouvelle loi sur l'énergie a été vidée de sa substance et il a bloqué le processus. | Image DR



NINA BEURET
Journaliste
ASLOCA TransJura

Quand une régie espionne ses locataires

Enquêter sur une personne sans la consulter est illégal. Une mère s'en est émue. La nouvelle loi sur la protection des données restreint davantage ces pratiques.

Les régies immobilières ont-elles le droit de se renseigner sur les locataires potentiels, dans leur dos ? C'est la question que se sont posée une étudiante jurassienne et sa mère, lorsque cette dernière a voulu se porter garante pour l'appartement que sa fille souhaitait louer dans une ville universitaire.

Un bailleur qui fouine au-delà des règles

«Les propriétaires vont beaucoup trop loin dans la sphère privée» s'insurge cette maman, Claudia Catellani, de Saignelégier (JU). L'intéressée a transmis les documents usuels à la régie immobilière qui louait l'appartement convoité par sa fille et ses futurs colocataires. Mais le bailleur a ensuite procédé à d'autres vérifications, sans en avertir ni la garante ni la locataire. «Ils ont appelé mon propriétaire pour savoir si je payais bien mon loyer. Ils ont aussi contacté les ressources humaines de mon en-

treprise pour savoir si j'avais un contrat à durée indéterminée, si je recevais un treizième salaire et s'ils ne prévoyaient pas de me licencier», raconte Claudia Catellani. La Jurassienne n'a pas été informée de ces démarches par la régie, mais par son propriétaire et son employeur. Sa fille Sarah n'a pas non plus été consultée, ni même prévenue, que de telles vérifications étaient possibles, selon les dires de l'étudiante en travail social. Au final, la régie a estimé que le salaire de Claudia était insuffisant pour qu'elle se porte garante, et son dossier a été rejeté. Un autre parent s'est porté garant.

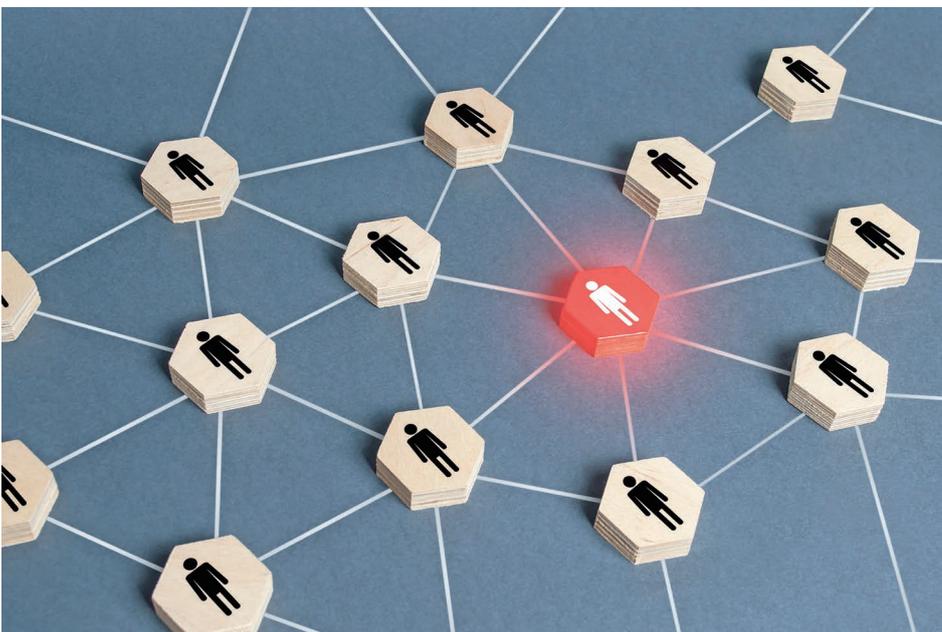
Devoir d'information obligatoire

Une telle situation, qui s'est produite au début de l'été, n'est pas légale au regard de la nouvelle loi fédérale sur la protection des données (nLPD), entrée en vigueur le 1er septembre dernier. Plus précisément, son article 19 prévoit un devoir d'information généralisé lors de la collecte de

données. Autrement dit, quiconque souhaite obtenir des informations sur un tiers doit l'en informer au préalable, et préciser notamment la catégorie de données collectées. Ce devoir concernait jusqu'en août principalement les données sensibles, ce qui n'est pas le cas de la situation financière d'une personne. Une autre prescription ayant effet sur le droit du bail était toutefois déjà en vigueur avant le 1er septembre. En effet, la loi prévoit un principe de proportionnalité, informe l'avocate active dans les domaines de la protection des données et du bail Marie-Laure Percassi. «Si le but est d'évaluer la solvabilité de la personne, des fiches de salaire suffisent», estime-t-elle. Pour déroger à ce principe, explique encore la spécialiste, il faut un motif justificatif, comme le consentement de la personne, qui doit être donné librement. «Mais c'est à prendre avec des pincettes dans le droit du bail. Le locataire peut se sentir contraint d'accepter pour obtenir le logement», nuance la juriste.

Porter plainte est possible

Autre nouveauté apportée par la nLPD, une disposition pénale, désormais élargie, prévoit que les contrevenants au devoir d'information soient amendables. Un locataire confronté au cas vécu par Claudia et Sarah pourrait donc porter plainte. Une possibilité qui risque toutefois d'être peu exploitée dans la pratique. «Est-ce que le locataire va vraiment vouloir porter plainte s'il risque de se mettre à dos une régie ou un bailleur?», questionne Marie-Laure Percassi. Et de préciser qu'un autre recours juridique existe: une dénonciation auprès du Préposé fédéral à la protection des données et à la transparence. En cas de suspicion de violation de la nLPD, celui-ci a la possibilité d'ouvrir une enquête et de prononcer des mesures administratives, obligeant par exemple le bailleur à informer les personnes concernées. Une autre voie pour que les droits des locataires soient respectés.



Quiconque souhaite obtenir des informations sur un tiers doit l'en informer au préalable. | Image DR



FABRICE BERNEY
Secrétaire général
ASLOCA Vaud

Les régies aiment les rénovations aidées

La révision partielle de la loi sur l'énergie est en route. Ce texte fait peser l'essentiel des coûts sur la collectivité et les locataires.

La consultation publique concernant la révision partielle de la loi sur l'énergie (LVLEne) prendra fin le 21 novembre. La modification de cette loi cantonale arrive très tard si l'on considère la teneur des publications scientifiques qui nous alertent depuis près de 40 ans sur la nécessité de diminuer notre consommation d'énergie et de rendre celle-ci moins polluante. Le point central du texte concerne l'obligation légale faite aux propriétaires d'assainir les passoires énergétiques dans un délai somme toute confortable de dix à quinze ans selon l'état du bâtiment.

Hausse de la facture énergétique

Cette obligation est issue d'un constat: la responsabilité individuelle est inefficace. Seul 1% du parc immobilier est rénové chaque année. Techniquement, cette injonction vise les bâtiments dotés d'un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) F et G, qui représentent environ 30% du parc immobilier vaudois, mais 55% de sa consommation. L'amélioration exigée est modeste puisqu'elle prévoit de se limiter au passage à la catégorie supérieure du CECB, objectif qui, dans bien des cas, sera atteint en changeant simplement le système de chauffage et les fenêtres.

Pour les locataires, l'équation est double. Si l'amélioration du CECB se concentre principalement sur l'abandon des énergies fossiles, la facture énergétique risque d'augmenter. En effet, les immeubles ressembleront toujours plus à des fours durant l'été, phénomène inéluctable qui sera combattu par des climatiseurs d'appoint gourmands en électricité et qui feront grimper la température des villes. Si, en revanche, la priorité est donnée à l'assainissement de l'enveloppe thermique, les locataires pourraient voir la possible aug-



La consultation publique sur la révision de la loi sur l'énergie (LVLEne) prendra fin le 21 novembre. | Image DR

mentation du loyer – consécutive aux travaux – compensée par la baisse des charges et leur logement sera capable de faire face aux fluctuations de température.

Des régies craintives du droit

La fixation du loyer après les travaux d'assainissement, c'est l'explication brandie par les milieux immobiliers pour tenter de justifier le rythme désespérément lent des rénovations. Pour comprendre cet argument, il faut faire un petit saut en arrière dans le temps. Alors que le taux hypothécaire baissait d'année en année, une majorité de bailleurs s'est abstenue de répercuter ces baisses successives sur les loyers, si bien qu'ils peuvent se retrouver dans l'impossibilité de les augmenter au terme des travaux. Autrement dit, les milieux immobiliers, conscients du caractère abusif des loyers pratiqués, craignent que ceux-ci ne soient ramenés à un niveau conforme au droit et à la jurisprudence lors du calcul du loyer à la fin des travaux. Comme il ne leur est pas possible de présenter les choses de la sorte, les bailleurs désignent l'attitude des locataires comme étant le principal frein aux rénovations, locataires qui, au demeurant, ne font que demander l'application du droit fédéral...

Entre l'intérêt général et les dividendes des grands groupes immobiliers, le canton a choisi

d'arbitrer en minimisant le risque d'un référendum, que l'ASLOCA n'aurait d'autre choix que de combattre. La fronde ne viendra en effet pas des petits propriétaires, qui pourront demander une dérogation dans le cas où ils ne disposeraient pas de liquidités suffisantes pour réaliser les travaux dans les délais. Pour éviter que le texte, pourtant peu ambitieux, ne soit torpillé par les milieux immobiliers, le canton peut également compter sur un dispositif incitatif étoffé. Les rabais fiscaux et les subventions prévues en cas de rénovation énergétique permettent de transférer un bout de la facture à la collectivité, qui participera malgré elle à financer l'augmentation de valeur des bâtiments. Le droit du bail permet, lui, de faire supporter une grande part de ces assainissements aux locataires.

Un pas en avant pour la société

Au final, l'articulation des différentes lois concernées offre une solution assez peu équilibrée. Cela étant, ce projet de loi constitue un véritable pas en avant pour les locataires et la société dans son ensemble. Quant aux grands propriétaires immobiliers, ils peuvent souffler. Le fait d'avoir passé les vingt-cinq dernières années à encaisser des bénéfices records tout en limitant au maximum la rénovation des bâtiments n'aura pour eux aucune conséquence. .



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Eviter la crise de nerfs avec les punaises de lit

Les punaises sont des nuisibles qui infestent les lits, les meubles et se logent partout, jusque dans les plinthes. Qui doit payer pour les frais de leur éradication?



Si le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit aussi des dommages et intérêts. | Image Keystone

D'un point de vue juridique, la présence de punaises de lit dans un appartement est considérée comme un défaut dont l'élimination incombe au bailleur. Une exception existe cependant à ce principe, pour le cas où le bailleur prouverait que c'est le locataire qui, par sa faute ou sa négligence, a apporté les nuisibles dans les locaux loués. Cette preuve ne va pas de soi. Un rapport d'un détecteur canin à l'entrée du locataire, assurant que le logement est sain, ne suffit pas à prouver que c'est le locataire qui est responsable de

l'infestation. Les punaises peuvent bien avoir été amenées après la prise des locaux par des voisins, un employé de régie ou encore par le locataire, mais sans qu'aucune faute ou négligence ne puisse lui être reprochée. Le fait que le locataire soit le premier (ou le seul) de l'immeuble à avoir connu le problème n'est pas non plus une preuve en soi. Il lui incombe de signaler immédiatement à son bailleur la présence de punaises de lit, pour que celui-ci puisse les faire éliminer et prenne des mesures préventives ou d'élimination dans le reste de l'immeuble.

Il ne doit pas craindre de le faire: au contraire, retarder l'annonce, par honte ou crainte de devoir payer des frais, pourrait lui être reproché par la suite et engager sa responsabilité quant aux frais engendrés par ce retard. En principe, les frais d'élimination des punaises de lit sont donc à la charge du bailleur, à moins qu'il n'arrive à prouver que le locataire est responsable de la présence des punaises de lit.

Dommmages et intérêts

Si le locataire a subi un dommage (par exemple, débarras de meubles et frais de congélation), le bailleur lui doit des dommages et intérêts, à moins qu'il réussisse à prouver qu'aucune faute ne lui est imputable. Là encore, il appartient au bailleur de prouver cette absence de faute et non pas au locataire de démontrer que le bailleur en a commis une. Souvent, si le bailleur a réagi rapidement, et qu'il n'a pas cherché à minimiser l'ampleur du problème (par exemple en n'intervenant pas chez des voisins directs pour un contrôle), il parviendra à faire la preuve libératoire. Les frais de congélation des affaires seront à charge du locataire. Malheureusement, comme ils sont élevés, nombre de locataires préfèrent jeter certains biens plutôt que les faire congeler. Gare à la prolifération! Il est recommandé de signaler l'infestation de ces objets par des panneaux ou des autocollants. Façon d'éviter à qui fait de la récupération de laisser de côté ces affaires jonchant un trottoir.

Réduction du loyer

Quiconque est exposé à ce fléau a également droit à une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance de la présence de punaises de lit jusqu'à leur élimination. Une famille avec un enfant en bas âge a ainsi vu son loyer réduit de 100% parce que le nourrisson ne pouvait demeurer sur place, en raison de la toxicité du traitement, ce qui a forcé les locataires à déménager temporairement. Dans un cas moins extrême, la réduction de loyer accordée à une famille étant demeurée en place a été de 80% sur trois mois.

Consultez d'abord la page web de votre section sur www.asloca.ch

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Case postale 400
1211 GENÈVE 4
asloca.romande@asloca.ch
Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Case postale
1774 COUSSET
0848 818 800 (tarif local)
Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15
fribourg@asloca.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)
1630 BULLE

ROMONT

Centre portugais
Route de la Condémène 3
1680 ROMONT

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12
1211 GENÈVE 6
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05
geneve@asloca.ch

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
032 422 74 58
Permanence téléphonique:
jeudi: 17 h - 19 h
vendredi: 10 h - 11 h 30
transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE
031 378 21 21

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1
2000 NEUCHÂTEL
032 724 54 24
neuchatel@asloca.ch

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71
2300 LA CHAUX-DE-FONDS
032 724 54 24
neuchatel@asloca.ch

VALAIS

ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
027 322 92 49

SION

Rue de l'Industrie 10
1950 SION

MARTIGNY

Rue des Finettes 20
1920 MARTIGNY
(bât. des Syndicats chrétiens)

VIÈGE

Ueberbielstrasse 10
3930 VIÈGE
027 946 25 16

VAUD

ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9
1522 LUCENS
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32

Permanence téléphonique:

lundi et mercredi: 8 h - 11 h
broye-vaudoise@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 LAUSANNE
021 617 16 17
lundi à jeudi:
9 h - 12 h et 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h
lausanne@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
021 617 16 17
Notre réception de Morges est fermée jusqu'à nouvel avis.
morges@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS
021 617 16 17
renens@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3^e étage)
1400 YVERDON-LES-BAINS
021 617 16 17
mardi et mercredi: 9 h - 12 h
asloca.nv@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a
1260 NYON
022 361 32 42
Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15
mardi et jeudi: 15 h - 17 h

NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON
asloca.nyon@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*
Permanence téléphonique:
Lundi: 9h-11h. Mardi 9h-11h et 15h-17h.
Jeudi: 8h15-10h15 et 15h-17h.

ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX
021 963 34 87 / fax 021 963 34 88
Permanence téléphonique:
lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX
lundi, mercredi et jeudi
montreux@asloca.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62
vevey@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

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

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

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

Nom/Prénom _____
Adresse postale _____
NPA/Localité _____
E-mail /Téléphone _____
Date et signature _____

Le logement n'est pas une simple marchandise!

Dans une étude diffusée récemment, Avenir Suisse compare le logement à une simple marchandise. L'ASLOCA dénonce cette approche. Le document publié par ce think tank d'inspiration libérale déduit de son prédictat que ce bien devrait être soumis aux règles du libre marché. Or cette approche entraînerait une hausse des loyers générale et massive, en particulier dans les villes, estime l'ASLOCA. «Beaucoup de bailleurs et bailleuses profitent aujourd'hui de rendements trop élevés, une pratique abusive au regard du droit du bail», a commenté Carlo Sommaruga, président de l'ASLOCA Suisse. Avenir Suisse estime aussi qu'une des solutions à la crise du logement est l'accession à la propriété. Cela montre que les auteurs de cette étude s'adressent à une clientèle aisée. Ils oublient que les classes populaires et moyennes souffrent déjà de l'inflation, de la hausse des prix de l'énergie ou de l'augmentation du taux d'intérêt de référence.

JAB
CH - 1211 GENÈVE 4
PP. / JOURNAL

Poste CH SA



Elections: félicitations aux élu-e-s



Image: Keystone

L'ASLOCA remercie les locataires de leur soutien! Grâce à vous, notamment, plusieurs élu-e-s soutenu-e-s par l'ASLOCA ont recueilli le fruit de leur engagement pour ces élections fédérales. Ont été élus au Conseil national: Christian Dandrès (GE), Jessica Jaccoud (VD), Jacqueline Badran (ZH) et Michael Töngi (LU). Sont élus au Conseil des Etats: Baptiste Hurni (NE) et Céline Vara (NE). Carlo Sommaruga, notre président national, candidat à sa réélection au Conseil des Etats pour le canton de Genève, s'est trouvé en ballottage. L'ASLOCA a évidemment soutenu sa candidature au deuxième tour. Cette élection a eu lieu le 12 novembre, soit peu après la parution de cette édition de *Droit au logement*.

Signez le double référendum!



La récolte de signatures pour le double référendum «Non à cette attaque contre les locataires!» a débuté. Le Parlement a tranché en faveur d'un affaiblissement de la protection des locataires. Le double référendum sur les initiatives sous-location et besoin propre a été lancé le 10 octobre. L'ASLOCA doit réunir deux fois 65000 signatures, soit, pour chaque référendum, 50000 paraphes plus une réserve.

Le site web www.asloca.ch permet de créer une feuille de signatures en ligne à votre nom. Veuillez ensuite imprimer le PDF, le remplir à la main et le renvoyer immédiatement. Pas besoin de timbre, l'affranchissement est déjà payé. Important: n'oubliez pas de signer les deux référendums!



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°263 novembre 2023

Tiré à 93628 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Editeur:
ASLOCA Romande
Fédération romande des locataires
Case postale 400
1211 Genève 4

Rédacteur en chef:
Stéphane Herzog
ASLOCA Romande
stephane.herzog@asloca.ch

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

Comité de rédaction:
Fabrice Berner, Christian Dandrès,
Alberto Velasco, François Mooser,
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,
Baptiste Hurni, Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:
Jehan Khodji, Monta, Nina Beuret,
Marie-Eve Guillod.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Impression:
Pressor, Delémont