

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 256

JUN 2022

Dossier

Un pays d'abris

—

Genève

La GIM réduit le chauffage en douce

—

Neuchâtel

A Bois-Noir, des locataires expulsés





© Muriel Antille

11

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE
L'énergie au cœur des débats p.4

SUISSE
Hausse des taux et effets sur les loyers p.5

DOSSIER
L'abri antinucléaire revient en force pp.6-9

GENÈVE
La Ville baisse le chauffage en douce p.10

NEUCHÂTEL
Expulsions à La Chaux-de-Fonds p.11

TRANSJURA
Contrôle du foncier et loyers bas p.12

VAUD
Révision de la loi sur l'énergie p.13

VOS DROITS
Remettre son bail avant terme p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

BRÈVES p.16



© DR

14



© DR

6

Couverture: illustration Jehan Khodl.



STEPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

L'abri-antinucléaire revient en force

Une place en abri pour chaque Suisse et chaque Suisseuse. Tel est l'objectif fixé par les autorités helvétiques dans les années 1960 pour faire face à une possible attaque militaire. Aussi fou que cela puisse paraître, ce pari a été réalisé. Le taux de couverture suisse atteint 106%. Cela fait de nous le pays doté du plus grand nombre d'abris par personne au monde.

La guerre en Ukraine, où des femmes et des hommes se terrent dans des tunnels de métro, des abris, ou de simples caves, a ramené l'abri antinucléaire suisse au-devant de la scène. Des habitants se reposent cette question oubliée: où donc se situe ma place sous terre? Les personnes installées dans des immeubles des années 1960 et 1970, l'âge d'or des abris, connaissent la réponse. Les autres seront informées en temps voulu.

On l'avait peut-être oublié, mais la construction des abris n'a pas cessé depuis. Pour chaque projet de construction, le propriétaire doit se poser la question de la réalisation d'un abri. Si le taux d'abris de la commune est déjà atteint, chaque place non-réalisée donnera lieu à une taxe de 800 francs. Par ailleurs, le contrôle et l'entretien des abris demeureront exigés. Il apparaît d'ailleurs que nombre d'abris collectifs ont dérivé vers d'autres fonctions, ce qui les rend inutilisables. Les cantons s'en alarment.

Cette politique a un coût. En outre, la création de volumes souterrains bétonnés contribue à augmenter un peu plus encore les quantités de CO₂ relâchées dans l'atmosphère. Des architectes appellent d'ailleurs à renoncer à ces abris. Ils posent la question des dangers: le risque de succomber à des catastrophes environnementales est-il plus faible que celui d'une attaque nucléaire? Poser la question, c'est un peu y répondre.

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

A chaque édition du journal de l'ASLOCA Romande, nous revenons sur l'avancée inexorable de l'attaque contre les droits des locataires au Parlement fédéral. D'ici le prochain numéro de *Droit au logement*, fin septembre, le Conseil national aura traité et accepté un premier paquet de démantèlement des droits des locataires. Il marquera une limitation du droit de sous-louer et facilitera l'évacuation des locataires au motif d'un besoin propre du propriétaire. Le Conseil des Etats traitera probablement ces questions lors de la session de décembre.

Afin de compliquer la bataille politique pour la défense des locataires, les relais des milieux immobiliers au Parlement, soit l'UDC, le PLR et le Centre, veulent imposer deux arrêtés plutôt qu'un seul. Ces partis obligent ainsi l'ASLOCA à lancer deux référendums simultanément. Ces deux référendums seront indispensables pour protéger les locataires les plus faibles. Je pense à ceux notamment qui recherchent des sous-locations car ils n'ont pas accès aux logements proposés sur le marché. Ou encore à ces personnes qui doivent faire face à des résiliations fondées sur des «besoins propres du bailleur», besoins qui sont le plus souvent factices. Ce n'est là que la première bataille politique qu'il faudra affronter. Comme nous l'avons déjà expliqué, les milieux immobiliers et leurs relais parlementaires visent dans une deuxième salve à faciliter l'application des loyers du marché, tout particulièrement lors de la conclusion d'un bail. Une telle réforme aboutirait à une augmentation encore plus importante des loyers.

Ce sont surtout les personnes aux revenus modestes qui pâtiront de cette plus grande marchandisation du logement. Il y a d'abord les retraitées et retraités qui ne bénéficient que de faibles revenus et qui affectent déjà une part très importante de leur revenu disponible au paiement de leur loyer. Ces personnes subiront en plus une érosion de leur pouvoir d'achat en raison de l'absence d'une compensation immédiate de leurs rentes pour amortir l'inflation. Celles et ceux qui touchent des salaires modestes et qui doivent tirer le diable par la queue à la fin de chaque mois souffriront aussi de cette situation.

Une forte union et une mobilisation nationale des organisations de défense des locataires, des retraités et des salariés sont essentielles pour faire barrage au capital immobilier. Reste que c'est l'engagement de

chaque membre de l'ASLOCA pour la collecte des signatures, la contribution à l'effort financier et la participation à la campagne de votation qui seront les meilleurs atouts pour faire comprendre au Parlement que le droit du bail ne peut être modifié sans participation et accord des locataires.

Il faut souligner que les citoyennes et citoyens de divers cantons et des grandes villes ont déjà eu l'occasion d'exprimer lors de scrutins cantonaux et municipaux le refus de la dérégulation du marché du logement. Et qu'au contraire il faut renforcer le contrôle des loyers pour les maintenir à un niveau abordable. Le 1er juillet, après une bataille homérique de plusieurs années de la section bâloise de l'ASLOCA, le canton de Bâle-Ville pourra fêter l'entrée en vigueur d'une loi permettant le contrôle des loyers après travaux. Ce texte a été élaboré selon le modèle de la LDTR genevoise.

Un avis de droit que l'on trouve sur le site internet de l'ASLOCA montre que les villes peuvent aussi mettre en place des systèmes de contrôle des loyers après travaux. Les sections lucernoise et zurichoise se sont lancées dans le long marathon politique pour obtenir ces règles. Il s'agira de voir si les villes romandes peuvent aussi s'engager dans ce sens, le cas échéant par le lancement d'initiatives populaires municipales. Les deux chambres du Parlement sont saisies de deux propositions émanant de nos rangs. Celles-ci sollicitent un contrôle des loyers par les réviseurs des sociétés immobilières afin de débusquer les loyers abusifs qui ne reposent pas sur les coûts réels et le rendement légal admissible. Si le Parlement refuse d'assumer sa responsabilité politique et d'agir conformément à ses obligations constitutionnelles, il faudra à terme pour l'ASLOCA repartir à la bataille par le biais d'une initiative populaire. Ici aussi, la mobilisation de chacune et chacun sera essentielle.



PROTECTION



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA SUISSE

Pour une allocation d'énergie!

L'ASLOCA propose le versement d'une allocation énergie située entre 200 et 400 francs par année et par personne. Elle serait versée en juin, au moment des décomptes.

Les locataires sont otages des prix de l'énergie et de leur augmentation. Ils n'ont aucun moyen juridique pour obtenir une meilleure isolation thermique de leur immeuble. Les locataires ne peuvent ni choisir une chaudière plus performante, ni des panneaux solaires, ni du double vitrage. Le choix d'améliorer l'état énergétique d'un immeuble relève de l'unique compétence du bailleur. En revanche, le locataire assume la totalité des frais de chauffage. Sa dépendance est donc totale vis-à-vis des choix du bailleur et des prix du marché.

Hausse des prix du mazout et du gaz

Or, les cours du gaz et du mazout ont subi deux augmentations. L'une lente mais constante, a généré une augmentation de 50% des prix entre 2021 et 2022. L'autre brutale est le résultat de la spéculation sur les matières premières après le déclenchement de la guerre d'agression de Vladimir Poutine contre l'Ukraine le 24 février. Alors même que les robinets du

La Confédération a les moyens nécessaires.

pétrole et du gaz russes n'étaient et ne sont toujours pas fermés, les cours des agents énergétiques fossiles ont atteint des sommets.

Gare au décompte 2022-2023

Les deux augmentations du prix du gaz et du mazout vont rapidement et directement se répercuter sur les décomptes de charges des locataires. Selon les dates de remplissage de la citerne de l'immeuble choisies par le bailleur et le type de contrat de livraison du gaz conclu, l'augmentation des prix se fera sentir pour les locataires dès la réception du décompte des charges de 2021-2022. Ce sera pire à la fin de la prochaine période de chauffage 2022-2023.



Avec une majoration des prix de 60 francs pour 100 litres de mazout, le surplus à la charge des locataires s'élève à 1200 francs par année pour un appartement de quatre pièces situé dans un immeuble plutôt mal isolé. | Image Keystone

Un surcoût annuel de 1200 francs

Avec une majoration moyenne des prix de 60 francs pour 100 litres de mazout, on estime que le surplus à la charge des locataires s'élève à 1200 francs par année pour un appartement de quatre pièces plus cuisine, situé dans un immeuble plutôt mal isolé. C'est le cas de nombre d'immeubles construits dans les années 1970 et 1980 et non rénovés à ce jour. Ce surcoût est très lourd à porter pour de très nombreux locataires. Il l'est d'autant plus pour les catégories sociales les plus fragiles économiquement. Rappelons que 20% des ménages disposant du revenu le plus faible affectent en moyenne 36% de leur salaire au paiement du loyer. Sans compter les charges de chauffage. Pour les rentiers et les rentières AVS vivant seuls et disposant des revenus les plus bas, c'est même 45% du revenu qui sont destinés au paiement du loyer.

Une réponse sociale immédiate

Au-delà d'une stratégie globale de réduction de la dépendance aux énergies fossiles qui ne déploiera d'effets que dans plusieurs an-

nées, l'ASLOCA demande une réponse sociale immédiate. C'est d'autant plus urgent que les locataires qui ne sont pas en mesure de payer les suppléments de charges liés au chauffage risquent la résiliation de leur bail.

Notre proposition, formulée déjà en mars dernier? Le versement d'une allocation énergie entre 200 et 400 francs par année et par personne. Cette somme serait versée en juin, au moment de la réception des décomptes par les gérances. Les bénéficiaires de cette allocation énergie seraient avant tout les personnes dotées des revenus les plus faibles, mais elle pourrait aussi être versée aux classes moyennes.

Un effort cantonal et national

La Confédération dispose des moyens nécessaires et cela malgré les montants engagés pour la pandémie. Ce n'est qu'une question politique de savoir si le Conseil fédéral et les Chambres fédérales sont prêts à s'engager pour une allocation énergie et à venir en aide aux ménages en difficulté. L'effort financier pourrait d'ailleurs être partagé entre la Confédération et les cantons.



BAPTISTE HURNI
Conseiller national
ASLOCA Neuchâtel

Hausse des taux? Pas de panique

Le coût de l'argent est en hausse et le prix du chauffage fossile prend l'ascenseur. Les locataires peuvent contester tout ou partie d'une hausse de leur loyer.

Ces derniers mois, sous l'effet de l'invasion de l'Ukraine, le coût du mazout a explosé. Par ailleurs, les taux hypothécaires remontent aussi après avoir été historiquement bas. Ces éléments auront inévitablement des conséquences négatives pour les locataires. Mais il convient de faire valoir ses droits, tant il est vrai que la plupart des propriétaires n'ont pas respecté le mécanisme légal quand les taux diminuaient. Premièrement, le système légal veut que le loyer soit fondé sur les coûts. Si la cherté de la vie augmente et que les taux hypothécaires suivent le même chemin, le loyer devrait augmenter. Mais l'inverse est aussi vrai: quand les taux hypothécaires diminuent, le loyer devrait baisser d'autant! Ainsi, si le système légal avait été respecté, les loyers auraient dû globalement diminuer en

Suisse de 10,3% entre 2005 et 2021. Or ils ont augmenté de 22,1%, comme l'a démontré une étude du Bureau d'études de politique du travail et de politique sociale publiée en février.

Une hausse limitée à certains cas

Cela signifie une chose. Si le taux hypothécaire de référence de l'Office fédéral du logement venait à augmenter prochainement, seuls les locataires qui ont régulièrement exigé des baisses, respectivement seuls les locataires qui ont signé un bail après le 3 mars 2020, se verront exposés à une hausse. Le taux directeur avait alors été fixé à 1,25%. Ceux des locataires qui ont signé leur bail avant cette date et sans demander de baisse ont déjà un taux supérieur. S'il remonte, ils sont en quelque sorte protégés. Pour tous les autres, cela serait contraire à la loi.

Ainsi, pour un locataire qui aurait signé son bail en 2005 et qui n'aurait jamais exigé de baisse, une hausse du taux hypothécaire ne changera rien au fait qu'il a toujours droit à une baisse!

L'impact des prix à la consommation

Le loyer dépend aussi des prix à la consommation, dont l'indice officiel est dénommé IPC. Dans un bail usuel, seuls 40% de l'augmentation ou de la baisse de l'IPC peuvent être répercutés sur le loyer. Cela signifie que, si les coûts de la vie continuent d'augmenter, les loyers pourraient là aussi augmenter. Mais, à nouveau, il convient d'être précis: seuls 40% de la hausse pourraient être répercutés. Néanmoins, il convient d'ajouter qu'aucune hausse n'est automatique. Celle-ci ne peut avoir lieu que pour le prochain terme et elle doit absolument être notifiée de façon officielle, faute de quoi elle sera nulle. Il est ainsi vivement recommandé de contester toute hausse de loyer afin de faire vérifier que celle-ci est légale.

Le prix du chauffage va peser

Pour les locataires dont le bailleur possède une chaudière à mazout, l'explosion des coûts aura un impact sur le décompte des charges 2022, à recevoir en 2023. De nouveau, les décomptes peuvent et doivent être contrôlés. Il arrive souvent que charges liées à l'entretien des chaudières soient facturées, alors que cela n'est pas possible. En résumé, l'augmentation du taux hypothécaire et de l'IPC, dont la cause est essentiellement l'explosion du prix du mazout, aura des conséquences pour les locataires. Les moyens de se défendre existent et il s'agit de les faire valoir. Politiquement, il est assez piquant de voir les bailleurs se frotter les mains en envisageant des augmentations, avant même que l'on ne sache si le taux de référence de l'OFL augmentera. Ils oublient que pendant quinze ans ils n'ont pour une majorité d'entre eux pas octroyé aux locataires ce à quoi ils avaient droit. C'est-à-dire une baisse de loyer de plus de 10%. Aujourd'hui, à notre tour de leur résister et de ne pas nous laisser faire.



Pour les locataires dont le bailleur possède une chaudière à mazout, l'explosion des coûts du mazout aura un impact sur le décompte des charges 2022. Mais ces décomptes peuvent et doivent être contrôlés. | Image DR



STÉPHANE HERZOG
Rédacteur en chef
Droit au logement

LA SUISSE CONTINUE À BÂTIR DES ABRIS ANTINUCLÉAIRES

En Suisse, le nombre de places d'abris dépasse le nombre d'habitants. La construction de ces locaux souterrains continue. Elle entraîne des coûts supplémentaires dans la construction et se révèle incompatible avec une approche plus durable du bâti.

La guerre en Ukraine, avec ses populations qui rejoignent des caves et des abris pour survivre, a provoqué un choc dans toute l'Europe. En Suisse, pays qui a échappé aux deux guerres mondiales, les baby-boomers et les membres de la génération X se souviennent plutôt des années de la guerre froide. C'est une peur liée au risque d'une attaque nucléaire venue de l'URSS qui resurgit. Ou, tout au moins, la guerre à l'Est rappelle aux Suisses l'existence chez eux d'abris antinucléaires. Des roquettes atteignent Kiev, Kharkiv, Marioupol? Des Suisses et des Suissesses se demandent où est leur abri. Certains ont même commencé à acheter des capsules d'iode, on ne sait jamais, et à faire des provisions de pâtes et de papier toilette.

Un abri pour chacune et chacun

Retour à la fin des années 1960. La Suisse a décidé de mettre en place un système capable d'offrir à chaque habitant de ce pays un abri susceptible de résister à une attaque nucléaire, mais aussi chimique ou bactériologique. Ce pari fou a été tenu. La Suisse compte aujourd'hui quelque 365 000 abris privés et publics, offrant environ 9 millions de places. C'est-à-dire une couverture de plus de 100%. Né de la guerre froide, ce processus ne s'est jamais arrêté depuis. Les propriétaires d'une nouvelle maison doivent en principe construire des abris. Ils ont l'obligation de les équiper et de les entretenir. Si une villa ou un immeuble sont érigés sans abri, une contribution de remplacement de 800 francs par place est versée. Ces dernières années, environ 50 000 places ont été réalisées chaque année, estime l'Office fédéral de la protection de la population (OFPP).

Cet effort coûte et rapporte. Il rapporte, car des contributions de remplacement s'accumulent. A Genève, le fonds de réserve s'élevait par exemple à 18,4 millions de francs fin 2021, indique la Emmanuelle Lo Verso, porte-parole du Département de la sécurité, de la population et de la santé (DSPS). «Cet argent sert en premier lieu à la construction d'abris publics, mais il pourrait également servir à d'autres tâches de la protection civile, comme par exemple l'entretien des abris», précise-t-elle. En Valais, l'encaissement de ces contributions de remplacement représente environ 2 millions de francs par an. Le Vieux Pays capitalise pas moins de 117,7 millions de francs, selon l'Office cantonal de la protection de la population.

Des locaux de stockage ou de vie

Un article récent de la *Tribune de Genève* a montré que dans plusieurs communes de ce canton, des abris n'étaient plus utilisables (voir page 9). Il faut dire qu'entre la guerre froide et celle d'Ukraine, nombre de ces locaux souterrains ont dérivé de leur mission première pour être transformés en lieux de rangement et même pour accueillir des requérants d'asile ou des SDF. Selon la loi, les abris devraient pouvoir être rendus opérationnels en cinq jours. Un contrôle de leur bonne marche devrait être effectué tous les 10 ans au moins. Depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine, l'ambiance a un peu changé. Le 3 mars, la Confédération a signalé qu'étant donné la situation volatile en matière de sécurité, les cantons avaient pour mission de «revoir la planification d'attribution des abris et l'adapter si nécessaire».



La construction d'un abri de 25 places pour un immeuble de 38 pièces coûte environ 25000 francs, selon le promoteur Bernard Nicod. | Image: Keystone

Coûts supplémentaires

La réalisation d'abris consiste à ménager un espace protégé dans un bâtiment. Le promoteur immobilier Bernard Nicod indique construire des abris PC dans la majorité de ses ouvrages. Dès qu'un nouvel immeuble compte 38 pièces, 25 places d'abri doivent être bâties. Le coût est d'environ 25 000 francs. Ce prix comprend des équipements (porte et volets blindés, ventilation, lits, toilettes à sec, etc.) et la maçonnerie. Soit en général moins de 0,5% du coût de l'ouvrage.

Cependant, «cette obligation peut poser des problèmes d'un point de vue conceptuel puisque ces abris et leurs voies d'évacuation représentent des surfaces non négligeables à positionner au sein des projets», indique Bernard Nicod.

Un coût énergétique non calculé

Cette approche de la construction ne fait pas l'unanimité et des architectes pointent un gaspillage d'énergie pour ces locaux qui nécessitent des tonnes de ciment. «On va dans

le mur avec ces abris et ces parkings qu'on continue de construire», estime l'architecte Tanya Zein, qui a participé en février 2021 à une conférence organisée par les Verts de la Riviera pour soutenir l'initiative «Sauver le Mormont». Une opération en lien avec la ZAD érigée dans le Gros-de-Vaud pour faire barrage aux projets d'expansion du cimentier Holcim. L'architecte se demande s'il n'existe pas déjà suffisamment d'abris PC ou de parkings pour que la population puisse s'y mettre à l'abri si le besoin se présentait. Pour Tanya Zein, l'obli-

Des abris pour tous les Suisses? Un projet né dans les années 1950 et porté par un ingénieur suisse alémanique

L'histoire des abris en Suisse débute avant la guerre mondiale, avec l'apport par la Confédération en 1937 des premières aides fédérales pour la construction d'abris antiaériens. En 1950, un décret rend obligatoire la construction d'abris dans les nouveaux bâtiments. Le coup d'envoi national et global arrive en 1963, avec l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur la protection civile, votée en 1959. Dans l'ombre des abris se trouve un homme, le Zurichois Werner Heierli, un ingénieur qui a été au service de la Confédération pendant quarante ans en qualité d'expert en ouvrages de protection. Pour l'auteur de «Survivre en cas de conflit ou de catastrophe», la protection de la population contre les menaces ABC (atomique, biologique et chimique) est un acte pragmatique. Werner Heierli a posé les bases du système suisse sur les axiomes suivants. Primo: en cas d'attaque nucléaire, mieux vaut se trouver sous terre que d'essayer de fuir. Deuxio: une protection complète est impossible. Tertio: la

Confédération doit faire le maximum pour prévoir une place en abri pour tous les citoyens, sans aucune distinction. «Nous n'avons jamais défini de date butoir pour la réalisation finale du système. Dès le début, nous savions qu'il s'agirait d'une tâche permanente», a-t-il expliqué dans un entretien donné en 2010 au magazine *Protection de la population*, publié par l'OFFP. On doit à cet ingénieur le fait qu'un abri est conçu pour diviser l'intensité des radiations atomiques par 500. Ou encore qu'une sortie de secours doit permettre de quitter les lieux en cas d'effondrement de l'immeuble. Le timing de la loi a fait que, dans les années 1960 et 1970, ont été construits en Suisse un très grand nombre d'immeubles d'habitation qui se prêtaient idéalement à la réalisation d'abris. Corollaire de cette situation, les propriétaires de nouvelles habitations et les communes doivent couvrir le déficit découlant de l'historique du patrimoine bâti. Celui d'époques où l'abri ne faisait pas partie de l'ADN de la Suisse.

Suite en page 8



Vue du centre d'Hiroshima, atteinte le 6 août 1945 par une bombe nucléaire américaine de 13 kilotonnes. Une bombe tactique russe peut peser 350 kilotonnes | Image: Keystone

gation de construire des abris va à l'encontre de l'urgence climatique. Celle-ci nécessiterait que l'on favorise le recours à des matières alternatives dans le bâtiment. «Nous savons désormais que l'impact des constructions en béton est catastrophique pour notre planète, c'est le moment de privilégier les matériaux plus écologiques, comme le bois, la paille et la terre. Le béton doit être utilisé de manière parcimonieuse», indique Tanya Zein.

Un quart des gaz à effet de serre

Deux mondes se percutent: celui de la guerre froide et du béton, et celui du XXI^e siècle, où le risque majeur couru par la planète est lié aux émissions de gaz à effet de serre (GES).

«Partout dans la construction il existe un conflit entre sécurité et environnement. Mais la couverture totale des risques, c'est fini.»

Marc Muller, patron d'une entreprise de rénovation énergétique à Yverdon

Le seul béton est responsable de 8% de ces émissions dans le monde. En Suisse, le domaine du bâtiment totalise un quart des GES du pays, sans compter les importations de matériel, selon le rapport «Environnement suisse», publié en 2018 sous l'égide du Conseil fédéral.

Tension entre sécurité et environnement

Patron d'une entreprise d'accompagnement à la transition énergétique basée à Yverdon, l'ingénieur Marc Muller déplore aussi une politique qui amène une débauche de béton. «Partout dans la construction il existe un conflit entre sécurité et environnement, mais le monde d'hier avec une couverture totale des risques avec ceinture et bretelles est terminé», dit-il. Ce spécialiste de la rénovation énergétique a construit sa maison en paille, renonçant à excaver le sol, ce qui est très coûteux au niveau environnemental. Est-il contre la réalisation d'abris? «On peut proposer des abris collectifs pour permettre aux gens de se mettre à l'abri en cas de besoin», concède cet écologiste pour qui la question des abris ne figure pas dans le «*top ten* des bêtises que l'on fait dans ce pays au niveau environnemental».

Pourquoi une telle peur?

Mais, au fait, comment expliquer la décision des Suisses de se doter d'un pareil système de défense? C'est un réseau souterrain dont l'efficacité en cas d'attaque nucléaire est discutable, puisqu'il faudrait pouvoir se protéger à temps et que les radiations qui suivraient une explosion continueraient à tuer des gens en masse. «C'est un principe de précaution poussé à

l'extrême», commente Marc Finaud, expert au Geneva Centre for Security Policy. Ce spécialiste rappelle que le développement de la protection civile suisse est unique au monde, à l'exception d'Israël, pays qui possède aussi un réseau développé d'abris antinucléaires. Pourquoi un pays neutre comme la Suisse a-t-elle construit autant d'abris et pas la France par exemple? «Depuis que la France possède la bombe nucléaire, elle place sa confiance dans la dissuasion», avance-t-il. Et justement, la Suisse est dénuée d'un tel système. Marc Finaud rappelle que, durant la Guerre froide, ce petit pays neutre au cœur de l'Europe craignait véritablement la guerre atomique et l'invasion de l'Europe par le Pacte de Varsovie. A l'instar de la Belgique ou de la Suède, envahies durant la Seconde Guerre mondiale, la Suisse pensait que sa neutralité pourrait être balayée par l'URSS

Le scénario d'une bombe sur Lyon

Si l'utilité d'un abri en cas de bombardements est en principe acquise, quelle serait l'efficacité des abris suisses lors d'une attaque nucléaire sur Lyon? «On pourrait peut-être limiter les pertes, mais tout dépend de la puissance de la bombe, de l'immédiateté de l'explosion et d'autres facteurs comme la géographie et la météo.» A Hiroshima, des gens continuent de mourir des effets de la bombe. Des pluies noires étaient tombées à des centaines de kilomètres, semant la maladie. Sa puissance était de 13 kilotonnes. Les bombes tactiques russes peuvent produire une puissance destructive de 350 kilotonnes.

Les cantons sommés de réaliser des abris

Les cantons ne sont pas égaux en matière de couverture «atomique». L'objectif d'un réseau couvert à 100% est théorique. L'entretien des abris est un casse-tête.

En cas d'attaque ou de catastrophe, chaque Suisse devrait pouvoir rejoindre un abri souterrain dans une rayon de 2 kilomètres et en trente minutes de marche. Cela, après avoir appris à la radio la localisation dudit refuge. Ceux qui ne disposent pas d'un tel lieu iront s'installer dans un abri collectif. Ce dernier devrait être accessible et se trouver en état de fonctionner. Le taux de protection dépend de plusieurs facteurs. Le père des abris antinucléaires suisses, Werner Heierli, avait d'ailleurs accepté le principe selon lequel «il y aura des pertes dans tous les cas».

Le Valais champion de la couverture

La Suisse compte donc la bagatelle de 365000 abris privés et publics, offrant environ 9 millions de places. Mais les cantons ne sont pas protégés de la même manière. «Les zones présentant une forte proportion de bâtiments anciens ont une couverture plus faible, comme les grands centres-villes et les régions périphériques. En revanche, certains centres touristiques enregistrent une forte activité de construction», explique Sandra Walker, porte-parole de l'Office fédéral de la protection de la population (OFPP).

Abris et parkings

Parmi les champions, on trouve le Valais, avec un taux de couverture de 104%. Le canton compte environ 9000 abris collectifs et privés, indique Marie Claude Noth-Ecoeur, cheffe de service à l'Office cantonal de la protection de la population. Une majorité sont des abris collectifs. Riche en abris, le Valais ne baisse pas la garde, puisqu'en 2021 il a réalisé un abri-parking d'une capacité de 799 places pour un montant d'environ 1 million de francs prélevé dans les contributions de remplacement, selon la porte-parole. Cela rappelle un peu le cas de l'abri du Sonnenberg, à Lucerne, un abri antinucléaire qui aurait abrité 20000 personnes dans deux tunnels autoroutiers. Le soutien de la Confédération pour réaliser cet ouvrage avait permis au Canton de financer ce tunnel routier à bon prix.

16% de places manquantes à Genève

A Genève, le taux de couverture du canton est de 84%. Le canton du bout du lac compte plus de 200 abris publics et environ 12000 abris



Dans l'abri collectif des Vollandes, à Genève. Ce lieu a servi pour l'accueil de sans-abris en hiver. | Image: Keystone

privés. La planification en vue d'atteindre un taux de couverture de 100% est dépendante des projets immobiliers en cours ou à venir qui permettent de construire de nouvelles places, précise la porte-parole de l'office idoïne.

Neuchâtel a redressé sa couverture

En Suisse romande, les cantons de Fribourg et de Vaud seraient aussi insuffisamment dotés, avec respectivement 90% et 97% de couverture. C'est ce qui est ressorti d'un document de la Confédération de 2017, cité par la RTS. Avec 75% de couverture, le canton de Neuchâtel figurait parmi les plus mal classés. Contacté par *Droit au logement*, ce canton corrige! Avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi fédérale sur la protection de la population et sur la protection civile en 2021, certaines constructions n'étaient pas considérées dans le calcul, détaille Cédric Jaccoud, chef de section de la protection de la population. Désormais, le taux de couverture oscille entre 96% pour une utilisation des abris sur une longue durée et 107% pour une durée d'utilisation des abris entre 3 et 5 jours. Le canton dispose d'un total de 6861 abris.

Des abris à l'abandon

Reste la question de l'entretien des abris. Les contrôles périodiques des abris sont effectués, en premier échelon, par les organisations communales et régionales de protection civile, dans le cadre de cours de répétition, explique l'Office cantonal de la protection de la population et des affaires militaires de Genève. Pour quel coût? Celui-ci n'a pas encore été chiffré, indique la porte-parole. En Valais, les communes peuvent encaisser un franc par année et par place protégée contrôlée.

Les propriétaires payent l'entretien

En mai, la *Tribune de Genève* a montré que nombre d'abris collectifs sont inutilisables, avec par exemple des ventilations défectueuses ou des aménagements incompatibles avec leur fonction. Dans certains cas, des travaux de plusieurs milliers de francs devront être réalisés, selon ce média. Quant aux abris privés, leur entretien dépend des propriétaires. Le promoteur Bernard Nicod estime le coût de ce travail à environ 600 francs par année. Une chose est sûre: utiles ou non, les abris antinucléaires suisses sont revenus sur le devant de la scène.



OLIVIER GURTNER
Membre du comité
ASLOCA Genève

Genève a baissé le chauffage en douce

L'hiver passé, la Gérance immobilière municipale a diminué les températures sans en avertir les locataires. La transition énergétique devrait associer chacune et chacun.

Au bout du lac Léman, les habitants de 150 logements de la Gérance immobilière municipale (GIM) ont joué les cobayes pour l'environnement. L'hiver passé, leur chauffage a été baissé de un à deux degrés, sans que ces personnes en soient averties! Au moment d'écrire ces lignes, les réponses de l'exécutif de la Ville de Genève sont encore restées très vagues. Cette baisse pratiquée par la GIM n'est pas normale. Elle n'est pas respectueuse des locataires. Il n'est pas admissible que des services appliquent des mesures en douce. L'ASLOCA Genève souhaite obtenir des explications sur cette décision de faire baisser le chauffage sans en informer les locataires. Si des tests ont lieu en lien avec le niveau de température dans des appartements, la GIM doit évidemment s'engager à communiquer avec les intéressés de manière complètement transparente.



L'écologie ne doit pas servir de prétexte pour atteindre les droits des locataires. | Illustration: Reto Cramer

Les locataires, peu importe leur statut, peuvent participer à la transition écologique et les bailleurs publics doivent montrer l'exemple.

Pour des compteurs individuels

L'objectif écologique de lutte contre le réchauffement climatique est important et essentiel, et particulièrement dans les centres urbains. Dans le deuxième volet de son sixième rapport, le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC) annonçait un réchauffement de la terre de 1,5 degré par rapport à 1900. La Suisse a déjà connu trois cani-

cules en dix ans. Il faut donc trouver des solutions concrètes. Celles-ci passent notamment par une meilleure isolation des bâtiments, le recours à des énergies propres ou encore la végétalisation des toits et des espaces publics afin de lutter contre les îlots de chaleur. L'ASLOCA Suisse est montée au front dans ce combat, puisqu'elle a demandé en mars dernier l'installation de compteurs individuels dans tous les immeubles du pays, pour encourager les locataires à maîtriser leur consommation d'énergie.

Locataires et pas cobayes

Le combat ne doit pas être porté contre les locataires. Ils et elles ont le droit d'être informés et d'être associés aux projets proposés. Plus largement, on remarque que l'écologie sert de prétexte pour atteindre les droits des locataires, notamment les moins riches, ce qui tend à renforcer les inégalités. A Genève, on a au-

torisé les propriétaires à augmenter les loyers après des rénovations énergétiques, alors que les locataires paient déjà le prix fort ! Cette année, l'ASLOCA Genève a déposé une initiative populaire afin d'empêcher que les loyers ne prennent l'ascenseur. Le texte demande qu'une partie du bonus conjoncturel de la Banque nationale suisse versé au Canton soit affectée aux rénovations. En cas de travaux financés par ce fonds, les loyers ne pourront augmenter.

Pour des bailleurs publics exemplaires

Les locataires, peu importe leur statut, peuvent participer à la transition écologique et les bailleurs publics doivent montrer l'exemple. Les collectivités doivent s'assurer que les plans climat et de lutte contre le réchauffement climatique ne se fassent pas contre les habitants. Ainsi on assurera à chacune et chacun une meilleure qualité de vie, compatible avec la protection de la planète.



CAMILLE CHARDON
Responsable de la communication
ASLOCA Neuchâtel

A Bois-Noir, des logements biffés d'un coup

En 2021, une barre d'immeubles de La Chaux-de-Fonds a dû être détruite. Les locataires ont dû quitter les lieux en urgence. Des membres de l'ASLOCA témoignent.

Lorsque la pelle mécanique s'active pour en finir avec la longue barre d'immeubles de Bois-Noir, à La Chaux-de-Fonds, les anciens locataires peinent encore à en croire leurs yeux ! Et pourtant, tout cela était bien réel en ce mois d'octobre 2021. Parmi les quelque 40 ménages concernés par cette évacuation d'urgence, plusieurs personnes s'étaient tout naturellement tournées vers l'ASLOCA pour être soutenues dans leurs démarches.

Décision d'évacuation

«J'ai pleuré lorsque j'ai reçu ce courrier», nous explique Yvette Iff, qui a vécu quarante et un ans dans son logement. En plus de devoir quitter un appartement occupé de longue date, c'est le délai extrêmement court pour évacuer les lieux qui a bouleversé nombre de locataires. La décision d'évacuation du Conseil commu-

nautaire j'ai 72 ans, j'ai eu une belle vie ici, où j'ai élevé seule mes deux filles. Alors, j'ai pris les choses avec du recul.» Grâce à l'ASLOCA, Yvette Iff a pu obtenir un délai jusqu'au 12 juin pour déménager, car le nouveau logement qu'elle avait trouvé n'était pas encore prêt. Cette ancienne habitante de Bois-Noir déclare ne pas avoir payé ses deux derniers loyers en raison du préjudice subi.

Cinquante-trois ans dans son logement

Même son de cloche pour un autre membre fidèle de l'ASLOCA. «J'espérais pouvoir finir mes jours là, mais je n'ai pas été surpris de recevoir ce courrier», déclare Jean-Gaston Carnal. A 84 ans, cet habitant de Bois-Noir comptabilisait cinquante-trois ans passés dans son logement. «J'avais 31 ans quand nous avons emménagé ici avec ma femme. Les logements étaient très rares à l'époque et

à chaque fois qu'un problème s'est présenté, ils ont pu compter sur l'ASLOCA. «Avant cette décision d'évacuation, nous avons déjà dû faire appel au moins trois fois à l'association pour des problèmes importants. Nous avons par exemple contesté les charges et consigné nos loyers et avons toujours gagné!», raconte Jean-Gaston Carnal.

Une situation exceptionnelle

«Le désarroi de ces locataires et les délais très brefs donnés nous ont touchés», souligne Magali Brahier Burki, avocate à l'ASLOCA Neuchâtel. D'un point de vue juridique, la situation est exceptionnelle. «Ici, le bailleur ne résilie pas pour un motif qui lui est propre. C'est la Commune qui a reçu un rapport lui signalant le péril encouru par les locataires et qui a affirmé prendre les mesures nécessaires pour les protéger» explique l'avocate. Difficile dans un tel contexte de demander des prolongations de bail. L'ASLOCA Neuchâtel a donc rédigé différents courriers pour moduler l'obligation de départ en fonction des possibilités de relogement. Elle a aiguillé ses membres sur les démarches à entreprendre. «Nous avons apporté notre soutien en devant privilégier l'aspect informatif et humain. Car le bailleur, emprisonné en Ukraine, n'était plus accessible et les immeubles n'étaient selon les autorités plus habitables», relève Magali Brahier Burki.

Relogement dans le quartier

De nombreux ménages touchés par la décision d'évacuation ont réussi à se reloger rapidement dans le quartier. Tous ont reçu 400 francs de soutien de la Commune, qui leur a mis des bennes gratuites à disposition pour faciliter le tri. «Moi je suis né dans le quartier et je souhaitais y rester. On est un peu en dehors de la ville, on fait trois pas et on est dans la nature», explique Jean-Gaston Carnal.

Il a dû troquer son quatre pièces et demie à 649 francs par mois contre un pièces à 1090 francs. Yvette Iff a rapidement retrouvé un logement dans la même rue grâce au soutien de la Commune. Mais elle a aussi vu son loyer quasiment doubler. Cela dit, elle souhaite prendre les choses du bon côté : «Je suis reconnaissante d'avoir payé un loyer si bas durant toutes ces années et j'ai une magnifique vue depuis mon nouvel appartement.»



«Nous avons été touchés par le désarroi de ces locataires.» Une avocate de l'ASLOCA. | Image: Muriel Antille

nal est tombée le 6 avril 2021, avec un délai donné au 31 mai pour déménager. La raison évoquée: les allées de Bois-Noir 1, 3, 9, 11 et 13 ont été déclarées inhabitables avec effet immédiat afin d'assurer la sécurité des personnes qui occupent ces bâtiments. «Si j'avais été plus jeune, je leur en aurais beaucoup voulu. Mais

nous avons repris ce quatre pièces et demie de mon beau-frère», relate-t-il. Les problèmes ont été si nombreux au fil des ans qu'il s'attendait un peu à cette issue. «Il y a eu beaucoup de changements de gérances, aucune rénovation sérieuse hormis celle des fenêtres, et l'office des poursuites était intervenu deux fois déjà.»



THOMAS SAUVIN
Membre du comité
ASLOCA Transjura

«Le contrôle du foncier détermine tout»

La section Transjura a invité un géographe pour évoquer la situation du logement dans ce canton. Nicolas Babey prône la maîtrise du territoire pour créer du logement.



L'urbaniste Nicolas Babey, après l'assemblée générale de l'ASLOCA Transjura, le 19 mai. | Image: Noémie Chiffelle

Quels sont les besoins en logements à loyer modéré dans la région du Jura? Existe-t-il des solutions afin de garantir un logement pour toutes et tous? C'est pour aborder ces questions que l'ASLOCA Transjura a invité l'urbaniste Nicolas Babey. Ce dernier s'est exprimé à l'issue de l'assemblée générale de cette section, qui s'est déroulée le 19 mai à Delémont. Nicolas Babey est doyen de l'Institut de management des villes et du territoire et professeur à la Haute Ecole Arc.

ASLOCA Transjura: le deuxième rapport social jurassien présenté cette semaine indique que 10% de la population jurassienne peuvent être considérés comme vivant en situation de pauvreté et que 5% risque de basculer dans la pauvreté. L'offre d'appartements est-elle adaptée à cette problématique dans le canton du Jura?

Nicolas Babey: Une étude récente pour laquelle nous avons été mandatés par la Commune de Delémont indique que ce seuil de pauvreté

s'accroît avec le temps. Près de 25% de la population delémontaine ont des revenus modestes et risquent de basculer au-delà du seuil de pauvreté. Dans le Jura, la situation du logement dépend donc assez largement de la région. Il existe plusieurs logements à loyer modéré dans le canton, dont une partie ont été élevés dans les années 1960 et 1970. Nombre d'entre-eux sont vétustes et il existe beaucoup de passoires thermiques. Dans la capitale, les logements neufs proposés ne sont pas en phase avec la réalité économique de beaucoup de ses habitants à faibles revenus.

Existe-t-il des pistes pour diminuer les coûts des nouveaux logements?

Il faut privilégier l'achat par les collectivités publiques de biens immobiliers, afin de pouvoir diminuer le coût des nouveaux logements. Beaucoup de constructions sont bâties à l'initiative d'institutions, comme des fonds de pension par exemple, ou par des privés. Ces entités cherchent plus à placer leur argent qu'à répondre à une demande. Il existe un déséquilibre évident entre cette offre qui peut convenir à une partie de la

population et les besoins de ceux qui sont touchés par la précarité. Comme déjà dit, celle-ci tend à augmenter dans les centres urbains. A Delémont, plus de 8% des habitants émergent à l'aide sociale, alors que l'offre d'habitations à loyer modéré ne se développe que trop peu.

Les communes doivent donc agir avec leurs moyens. Mais on avance souvent que les caisses sont vides. Quelles solutions sont à la disposition des collectivités publiques?

Les mécanismes de frein à l'endettement concernent le patrimoine administratif d'une collectivité; pas le patrimoine financier, qui peut englober une stratégie publique d'acquisition foncière. L'argument de la «caisse vide» ne me paraît donc pas fondé. A l'instar de ce que des villes comme Bienne ou Lausanne font depuis très longtemps, les collectivités publiques doivent mettre en œuvre des politiques foncières proactives et ambitieuses. Avec pour but de résoudre cette inadéquation entre prix des logements et demande. Les collectivités peuvent utiliser le droit de superficie pour favoriser la création de nouveaux logements. Cette option permet d'abaisser le coût de la construction et d'offrir des logements à loyer modéré pour les plus modestes. Le contrôle du foncier peut théoriquement tout déterminer: la typologie des ménages sur un territoire, celle des paysages sur un sol et celle des mobilités pour les collectivités. Ce sont des enjeux majeurs. Il est nécessaire que les communes et les cantons développent une stratégie d'acquisition foncière, basée sur une analyse évolutive et comparative de la propriété foncière. Pour savoir qui possède quoi sur le territoire.



FABRICE BERNEY
Secrétaire général
ASLOCA VAUD

Rénovation énergétique? L'isolation d'abord

Le Grand Conseil vaudois a adopté un projet législatif qui vise à accélérer l'isolation des bâtiments. Les investisseurs immobiliers ont les ressources pour assumer les travaux.

En mai 2021, le Grand Conseil vaudois a adopté un projet de modification de la loi vaudoise sur l'énergie. Ce texte vise notamment à accélérer l'isolation des bâtiments. Les politiques d'incitation antérieures n'ayant produit que des effets marginaux dans ce domaine, cette nouvelle loi doit cette fois être dotée de leviers plus efficaces. Ces outils devront être aptes à engendrer des changements à court terme déjà. La panoplie à disposition du canton est vaste. Elle peut aller de nouvelles mesures incitatives jusqu'à l'imposition de délais, dont l'inobservation serait sanctionnée.

L'incitation fiscale ne donne rien

S'agissant des mesures incitatives, il est important de rappeler que l'allègement de la fiscalité est un outil dont l'inefficacité a été largement démontrée dans l'histoire. A titre d'exemple, on peut citer la fin de l'imposition progressive aux Etats-Unis dans les années 1980. L'impôt supérieur sur le revenu avait oscillé entre 70% et 90% des années 1930 aux années 1980.

La loi devra distinguer les petits propriétaires des grands investisseurs immobiliers.

La fin de ce mode d'imposition devait doper la croissance et créer massivement des emplois. Mais il n'en fut rien. Au contraire, cette baisse d'impôt n'a profité qu'aux strates supérieures de la société. Elle a en outre obligé l'Etat à pratiquer des coupes massives dans l'éducation, condamnant ainsi une part importante de la population à devenir un réservoir de main-d'œuvre bon marché. On le sait, les cadeaux fiscaux aux grandes entreprises et à la population aisée ne constituent jamais des moyens adéquats pour générer des effets positifs sur



Il s'agira de placer la priorité sur les rénovations énergétiques. | Image d'archives Keystone

l'ensemble d'une société. Une des raisons en est que les surplus de liquidités dégagés par ce mécanisme sont directement encaissés par ses bénéficiaires et rarement réinvestis dans des activités productives.

Les hauts rendements pas investis

L'immobilier n'échappe pas à cette logique. C'est notamment pour cette raison que les rendements anormalement élevés que perçoivent les grands propriétaires – et ce particulièrement depuis la baisse du taux hypothécaire amorcée au milieu des années 1990 – ne sont pas injectés dans l'isolation des bâtiments. Et cela, malgré le caractère urgent de ces travaux. Dès lors, si des rendements pouvant parfois dépasser les 10% n'ont pas convaincu les investisseurs qu'il y avait là une opportunité de procéder à des travaux de rénovation tout en conservant des marges confortables, comment imaginer qu'une baisse d'impôt suscite soudainement des vocations?

Hausse amères

Du point de vue des locataires, toute hausse de loyer qui serait induite par une hausse des rendements du fait d'investissements placés dans des rénovations énergétiques aurait un

goût amer. En effet, comme l'a révélé l'étude de l'institut BASS parue en début d'année (voir numéro 255 de *Droit au logement*), les milieux immobiliers ont largement profité de cette conjoncture. Selon l'étude en question, ils ont encaissé indûment 78 milliards de francs entre 2006 et 2021. De ce fait, les locataires ont le sentiment d'avoir déjà largement financé les travaux d'assainissement énergétiques.

Petits propriétaires et investisseurs

Quels que soient les chemins qu'empruntera cette nouvelle loi vaudoise sur l'énergie, elle pourra difficilement ignorer la distinction entre petits propriétaires et investisseurs immobiliers. En effet, ces derniers disposent de fonds importants et rapidement mobilisables, ce qui n'est généralement pas le cas des personnes qui ne mettent en location que quelques logements, dont elles ne tirent que de modestes revenus accessoires. Il faudra d'abord insister sur l'isolation des bâtiments. Si le contexte international actuel met à mal l'approvisionnement en mazout et en gaz, les matières premières nécessaires à la fabrication de panneaux solaires ou de batteries risquent à leur tour de se retrouver dans la tourmente. L'énergie la plus sûre est celle qu'on ne consomme pas.



PIERRE STASTNY
Juriste répondant
ASLOCA Genève

Savoir rendre son bail avant terme

La loi permet d'éviter le risque d'un double-loyer en présentant un candidat de remplacement solvable et disposé à reprendre l'appartement.



Remettre son bail avant échéance? L'opération est possible à condition de bien anticiper les choses. | Image DR

Vous souhaitez quitter votre appartement? Voici comment échapper au paiement à double de votre loyer.

1. Anticipez! Plus vite vous informez la régie de votre départ, plus il y a de chances qu'elle vous libère sans autre, car elle aura le temps de trouver elle-même un locataire. Si la régie vous propose de placer le logement sur son site Internet, vérifiez que cela se fasse sans frais.

2. Demandez un dossier complet. Les candidats intéressés vous apporteront leur dossier, de manière à ce que vous puissiez le présenter vous-même à la régie. Il doit inclure les fiches de paie des trois derniers mois, une attestation de non-poursuite, une copie de la pièce d'identité et la fiche de location de la régie (qui se trouve sur son site internet). Il faut ajouter une déclaration signée par la personne candidate, indiquant qu'elle est disposée à reprendre votre bail dès une certaine date et aux mêmes conditions. Utile en cas de litige.

3. Communiquez avec la régie. Vous enverrez à la régie au minimum les coordonnées des candidats (nom, prénom, numéro de télé-

phone et e-mail). Sans vous contenter de juste renvoyer vos postulants à déposer leur dossier. Certains candidats refusent de vous donner des documents. Il faut au moins leur demander leurs coordonnées. En effet, il faut que vous présentiez ces personnes à la régie pour l'amener la à vous tenir informé du suivi de la candidature. Envoyez les dossiers ou au moins les coordonnées des candidats par recommandé. Anticipez votre envoi par un e-mail. Le recommandé prouve votre envoi en cas de litige.

4. Un délai bref d'examen de la régie. Il faut distinguer deux délais. Le premier est lié au temps minimal que votre régie doit avoir pour examiner le dossier que vous lui avez soumis et vous répondre. Si vous présentez un dossier complet à une régie professionnelle, ce temps sera bref. Les ouvrages spécialisés estiment qu'il doit être d'environ 15 jours pour les habitations. C'est long, mais la prudence commande de s'y tenir. Il sera plus long si aucun document n'est joint à votre envoi ou si le candidat ne transmet pas son dossier immédiatement. Il faut rappeler aux candidats qu'il est possible qu'ils n'obtiennent pas de réponse avant quinzaine, pour éviter qu'ils ne se désistent.

5. Attention au préavis. Le deuxième délai est lié au préavis, qui indique quand vous serez libéré du paiement. Cette échéance demeure si le bailleur refuse de conclure un bail avec votre candidat, mais qu'il n'a pas de motif valable à lui opposer. La question de sa durée est actuellement controversée en raison d'un flottement juridique lié au statut du contrat-cadre romand. Celui-ci prévoyait un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois. Mieux vaut s'y fier. Si votre courrier est reçu le 13 janvier, vous êtes libéré au 15 février. S'il est reçu le 16 janvier, vous ne serez libéré qu'à la fin du mois de février.

6. Présentez tous les dossiers. Vous ignorez quel candidat ayant visité le logement ira déposer son dossier. Mieux vaut donc présenter tous les dossiers, même incomplets. Si vous présentez plusieurs dossiers, accompagnez cette démarche d'un courrier avec les noms des personnes que vous présentez.

7. Quel motif de refus d'un dossier? Le motif de refus est juste si une personne ne présente pas d'attestation de non-poursuite ou si le groupe familial ne gagne pas net au moins trois fois le montant du loyer et des charges. Si le loyer est de 1500 francs et l'acompte de charges de 150 francs, le groupe doit gagner au moins 4950 francs net. En cas de refus de la régie, vérifiez toujours avec la personne que celui-ci est correct. Il arrive que la régie dissuade la personne en donnant de mauvais renseignements ou en indiquant qu'elle va relouer l'appartement plus cher, ce qui vous libère!

8. Que faire sans réponse de la régie? Après 15 jours, il faut écrire un courrier en recommandé en demandant que l'état des lieux soit organisé rapidement en indiquant que, faute de réponse, vous vous estimez libéré à la date pour laquelle vous aviez résilié. La régie doit faire l'état des lieux. Si elle refuse, vous pouvez lui renvoyer les clés en recommandé, en prenant bien soin d'avoir auparavant fait un état des lieux avec un témoin et des photos de l'objet.

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

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Case postale 400
1211 GENÈVE 4
022 732 50 20 / fax 022 732 50 22
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 Condémine 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
Case postale 1673
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)

MONTHEY

Bâtiment du tribunal
Place de l'Hôtel-de-Ville 1
1870 MONTHEY
(bureau 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)*

ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)
Case postale 56
1001 LAUSANNE
0840 17 10 07 / fax 021 617 11 48

Permanence téléphonique:

lundi à jeudi:
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30
vendredi: 9 h - 13 h 30

LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 LAUSANNE
lundi à jeudi:
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
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
renens@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)
1400 Yverdon-les-Bains
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)*

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 _____

Date et signature _____

Changement au sein du secrétariat général de l'ASLOCA Suisse

La secrétaire générale adjointe de l'ASLOCA Suisse Rebecca Joly s'en va. La nouvelle secrétaire générale adjointe est Pauline Crettol. Rebecca Joly (photo ci-contre) a occupé cette fonction cinq années durant. Elle a décidé de se consacrer pleinement à son nouveau mandat de conseillère communale au sein de l'exécutif de la commune de Prilly. La Vaudoise est aussi députée et cheffe du groupe des Verts au Grand Conseil. Rebecca Joly a participé activement à la consolidation des diverses structures de l'ASLOCA Suisse. Elle a contribué à la mise en place d'un réseau national de consultants et d'experts. Cela s'est révélé très précieux, notamment au cours de la période troublée de la pandémie. L'ASLOCA la remercie sincèrement pour son engagement!

La nouvelle secrétaire générale adjointe est Pauline Crettol. Elle a travaillé pour la Conférence des gouvernements cantonaux et était auparavant collaboratrice au sein du secrétariat général du parti socialiste suisse. Pauline Crettol a aussi été assistante personnelle de l'ancien conseiller national et membre du comité de l'ASLOCA Suisse Mathias Reynard. Il est aujourd'hui conseiller d'Etat du canton du Valais. Pauline Crettol a suivi



Rebecca Joly, secrétaire adjointe de l'ASLOCA Suisse (à gauche) quitte son poste pour assumer un mandat politique à Prilly. L'ASLOCA la remercie pour son engagement! C'est Pauline Crettol qui la remplace (à droite). Images | ASLOCA



un cursus dans la communication politique et les relations internationales. L'ASLOCA lui souhaite la bienvenue! *St.H.*

Taux d'intérêt en dents de scie

Les taux d'intérêt sont en hausse et menacent d'impacter les loyers. Mais cette hausse se développe par à-coups. La forte hausse qui a eu lieu en avril s'est ainsi atténuée au cours des trois premières semaines de mai, selon l'agence Moneypark. Le taux d'intérêt pour une hypothèque fixe sur dix ans est resté stable à 2,03% en moyenne comparé à mi-avril, alors que celui pour un à prêt à huit ans a reculé de 5 points de base à 1,85%. Au niveau des loyers, un sondage mené par le cabinet Fahrländer Partner (FPRE) indique que 66% des personnes interrogées anticipent une stagnation des loyers, 30% une hausse et 4% une baisse. L'ASLOCA recommande aux locataires d'être proactifs et de bien vérifier leur contrat de bail, ainsi que les acomptes de charges. *St.H.*

Pour une table ronde sur le droit du bail

Dans une motion déposée en mars, la conseillère nationale socialiste **Mattea Meyer** a appelé le Conseil fédéral à convo-

quer une table ronde sur les rendements abusifs en vue de revenir à une situation conforme à la Constitution. L'élue a cité la dernière étude du bureau BASS, commandée par l'ASLOCA. Celle-ci montre que, sur la période 2006 à 2021, 78 milliards de francs ont été transférés aux propriétaires immobiliers sans aucune contrepartie pour les locataires. «Quand bien même une partie des baux en cours ne correspondraient pas à la pratique développée par le Tribunal fédéral en matière de rendement net admissible, on ne peut pas dire que, de manière générale, les loyers appliqués en Suisse ne respectent pas la législation», estime le Conseil fédéral. *St.H.*

Formation interculturelle pour professionnels du logement

Comment mieux comprendre les attentes de locataires issus de tous les horizons? La Ville de Renens propose cet automne une formation interculturelle pour les professionnels du logement. Ces cours sont destinés aux techniciens de surface et aux régies. Elle vise l'acquisition de compétences en communication interculturelle. Les coûts de la formation sont entièrement pris en charge par la Ville de Renens et le canton de Vaud. Elle se déroulera sur quatre soirées, les 1er, 8, 22 septembre et 6 octobre. Contact: delegue.integration@renens.ch Tél.021 63277 88

Poste CH SA

JAB
CH - 1211 GENÈVE 1



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°256 juin 2022

Tiré à 96097 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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Comité de rédaction:
Fabrice Berney, Camille Chardon,
Christian Dandrè, Alberto Velasco,
François Mooser, Carlo Sommaruga,
Pierre Stastny, Baptiste Hurni, Paul d'Ans,
Rita Theoduloz.

Ont aussi contribué à ce numéro:
Jehan Khodl, Reto Cramer, Olivier
Gurtner, Muriel Antille, Thomas Sauvin,
Noémie Chiffelle.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont