

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 231 SEPTEMBRE 2017

Dossier

Haro sur
les isolants
combustibles
dans les tours
suisses

–

Suisse

Plaidoyer
en faveur
d'une baisse
des loyers

–

Genève

L'Asloca Genève
fête ses 75 ans





LE MESSAGE DE L'ASLOCA p. 3

SUISSE

Plaidoyer en faveur
d'une baisse des loyers

p. 4-5

DOSSIER

En Suisse, les isolants combustibles
échappent-ils au contrôle?

p. 6-9

GENÈVE

L'Asloca Genève fête ses 75 ans

p. 10

GENÈVE

Retraites et logements, même combat

p. 11

VAUD

Le marché du logement se détend.
Un bien pour les locataires?

p. 12

VOS DROITS

Pas d'abus de droit
si l'on consulte l'ASLOCA!

p. 13

VOS DROITS

Mise en demeure: vérifiez le montant
qui vous est réclamé!

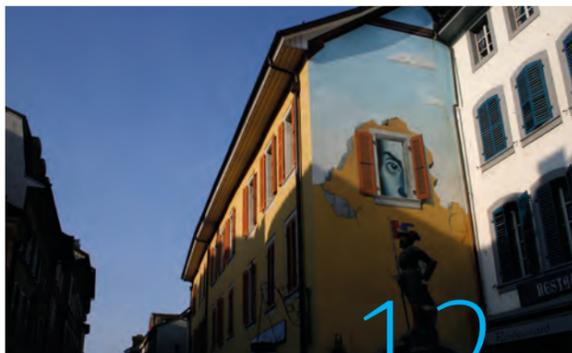
p. 14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA

p. 15

NEWS

p. 16



12

ÉDITO



DROIT AU LOGEMENT
La rédaction
ASLOCA Romande

Après huit ans à la tête de ce journal, la rédactrice en chef Claire-Lise Genoud a ressenti «le besoin d'explorer d'autres horizons». La rédaction du *Droit au logement* regrette vivement ce départ et remercie Claire-Lise Genoud pour la qualité de son travail et les excellentes compétences qu'elle a mises au service de cette publication. Une nouvelle rédactrice en chef, Henriette Schaffter, a été nommée. Elle a pris ses fonctions le 1^{er} septembre, au moment où nous mettions cette édition sous presse. Nous nous réjouissons de l'arrivée de cette professionnelle dotée d'une solide expérience qui aura le plaisir de se présenter dans le prochain numéro du *Droit au logement*. La rentrée aura lieu sous le signe du combat pour la baisse des loyers dans le sillage de la campagne nationale lancée en juin par l'ASLOCA Suisse (p. 4-5). Après l'incendie de la Grenfell Tower, à Londres, qui a fait 79 victimes, la question de la sécurité des tours d'habitation suisses a été soulevée. Si les autorités se veulent rassurantes, les experts n'excluent pas le risque que des matériaux combustibles soient logés dans les plus anciennes d'entre elles (p. 6-9). Dans un autre registre, l'ASLOCA Genève fête 75 ans de lutte en faveur des locataires (p. 10). Cette rentrée est décidément propice à la mobilisation. À Genève, l'ASLOCA et le Cartel intersyndical de la fonction publique lancent une initiative visant à assurer les retraites du secteur public, tout en favorisant la construction de logements par la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (p. 11). Dans le canton de Vaud, une légère embellie s'annonce sur le marché du logement. Une évolution qui n'intègre pas les besoins de la population (p. 12). Dans la rubrique «Vos droits», nos avocats dénoncent les arguties de procédure des bailleurs et des juges (p. 13) et décrivent le triple échec d'une gérance devant le Tribunal des baux. Elle avait mis en demeure des locataires et déposé une requête d'expulsion pour loyer impayé (p. 14).

LE MESSAGE DE L'ASLOCA

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

La Suisse ne fait jamais comme les autres. En matière de droit du bail non plus. Ainsi, chez nous, la protection des locataires en matière de loyer ou de résiliation n'est pas automatique. Elle ne relève pas d'un contrôle ou d'une surveillance de l'État, qui aurait la compétence de vérifier la validité d'une hausse de loyer ou d'une résiliation, de déterminer si celle-ci est conforme au droit et ainsi de n'autoriser que les hausses de loyer et les résiliations conformes à la loi. En Suisse, le contrôle et la surveillance des loyers n'ont prévalu au siècle passé que pendant les deux guerres mondiales, et les quelques années qui les ont suivies.

Au cours des années 1950 et 1960, le contrôle et la surveillance des loyers et des résiliations, mis en place pendant la Seconde Guerre mondiale, sont progressivement supprimés. Finalement, le marché est totalement libéralisé. Toutefois, les conséquences sociales désastreuses ont conduit les autorités fédérales à prendre rapidement des mesures sous la forme de lutte contre les abus en matière locative, en limitant toutefois la portée de ces mesures uniquement au territoire des communes dans lesquelles sévit la pénurie. Ce principe est inscrit dans la Constitution fédérale suite à son acceptation par 85% de la population en mars 1972.

Une deuxième votation populaire en 1985 permettra de modifier à nouveau la Constitution et de propager la lutte contre les abus dans le secteur locatif, qui s'étendra à l'ensemble du territoire dès le 1^{er} juillet 1990.

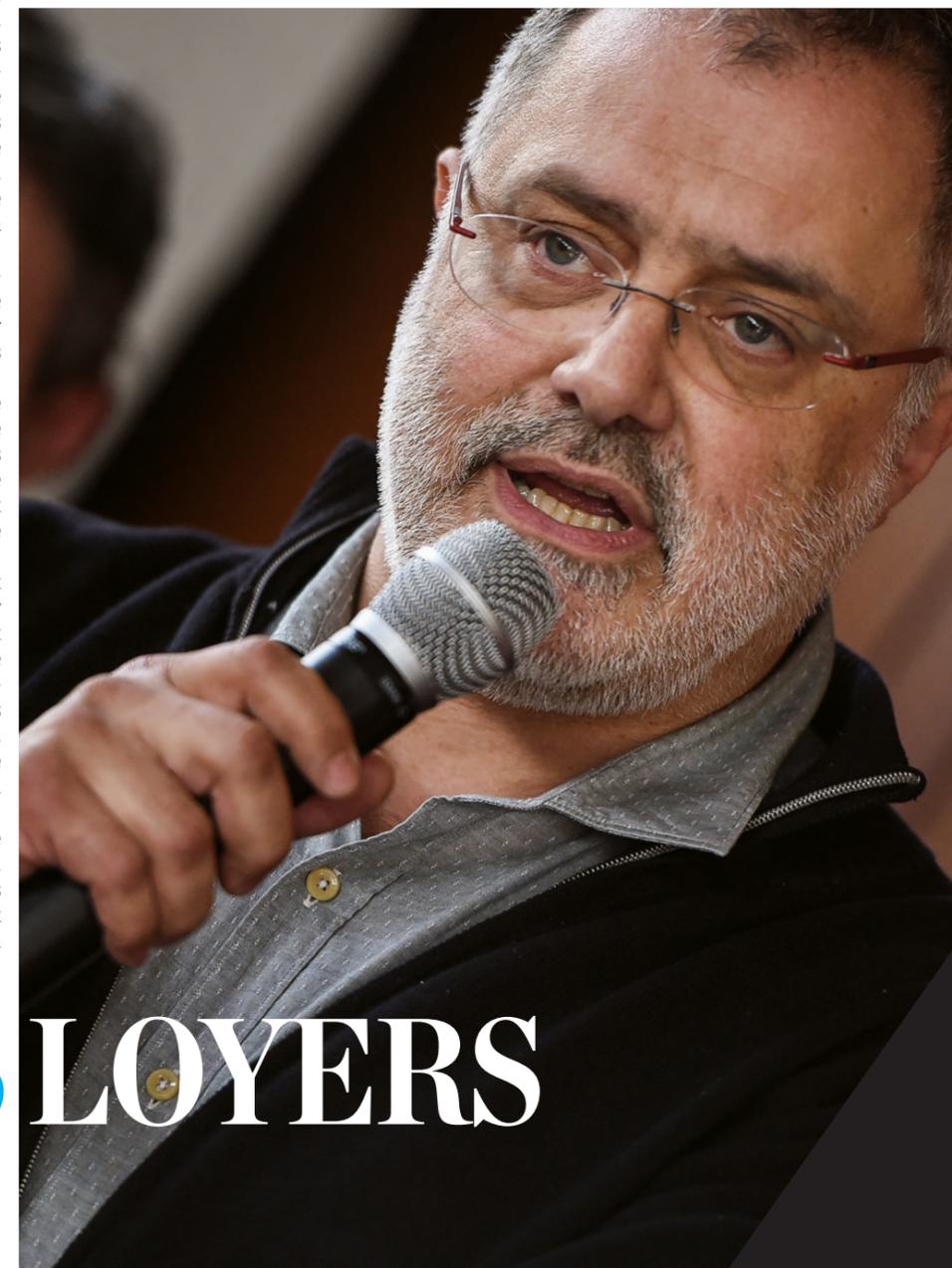
Les locataires ne vivent donc plus depuis presque un demi-siècle sous un régime de contrôle ou de surveillance des loyers et des résiliations, mais sous le régime nettement moins efficace de lutte contre les abus. Par ce changement, l'État s'est totalement déchargé de toute responsabilité face aux abus commis sur le marché.

La responsabilité de la lutte repose entièrement sur les épaules des locataires, lesquels doivent agir individuellement pour contester le loyer initial et les hausses de loyer, pour solliciter les baisses de loyer en cas de baisse du taux hypothécaire ou encore pour s'opposer aux résiliations non conformes à la loi, voire demander une prolongation du bail. Même si agir individuellement est parfois difficile pour le locataire, car cela demande du temps et du courage, c'est le seul choix dont il dispose.

Il faut absolument saisir cette chance et cette responsabilité tout particulièrement aujourd'hui. Le taux hypothécaire a baissé à un niveau jamais atteint à ce jour. Et les baisses de loyer que l'on peut obtenir en cours de bail ou à la conclusion du bail sont conséquentes.

Notre dossier vous rappelle toutes les subtilités pour agir (pages 4-5). Il faut encore savoir qu'actuellement, au Parlement fédéral, les représentants des bailleurs veulent réduire à tout prix les faibles droits des locataires. Après diverses tentatives de péjorer les modalités de vérification du loyer en cours de bail, actuellement, c'est la contestation du loyer initial qui est attaquée avec véhémence au sein des commissions juridiques des Chambres fédérales.

Notre réponse à cette dégradation historique, à ces attaques incessantes, c'est l'action. L'action individuelle pour demander les baisses de loyer auxquelles nous avons droit et l'action collective pour défendre, par pétitions et référendums, les modestes droits que le législateur a instaurés en faveur des locataires.



NOS LOYERS



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Plaidoyer en faveur d'une baisse des loyers

L'ASLOCA Suisse a lancé en juin une campagne nationale. Raisons et modalités pour réclamer aux bailleurs l'application de votre droit à une baisse de loyer.

Le 1er juin 2017, l'Office fédéral du logement annonçait la baisse, de 1,75% à 1,5%, du taux d'intérêt de référence pour le calcul des loyers. C'est historiquement le taux le plus bas jamais fixé. Cette baisse ouvre le droit à une baisse de loyer pour la grande majorité des locataires.

Une baisse qui peut être nettement plus importante selon la date de la dernière fixation de loyer ou que l'on tienne compte de l'absence de baisse de loyer lors des précédentes baisses du taux hypothécaire. Trois exemples concrets montrent que les économies sont importantes pour le locataire.

- Si votre loyer a été fixé le **1er mars 2009**, à la conclusion du bail ou en cours du bail, en raison d'une hausse ou d'une baisse de loyer, dès lors que le taux d'intérêt hypothécaire moyen était à 3,5%, la baisse de loyer possible à ce titre, calculée au 1er août 2017, est de 19,35%. Ce pourcentage de baisse doit encore être corrigé de l'inflation au cours de cette période. Or il s'agit d'une variation de 0,04%, soit des poussières. La baisse calculée sur l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire et de l'inflation est donc de 19,31%. Pour un loyer mensuel de 1500 francs, cela correspond à une baisse de 289.50 francs par mois ou de 3474 francs par année.

- Si votre loyer a été fixé encore avant, par exemple le **1er juillet 2000**, et que vous habitez à Genève, la

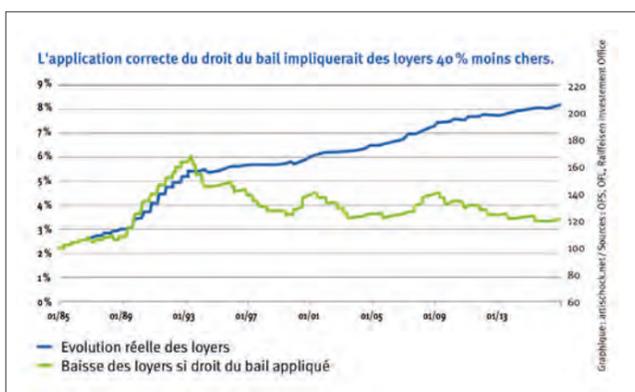


Photo pour la campagne de l'ASLOCA Suisse. © Heiko Hoffmann

variation du taux hypothécaire de référence est encore plus importante. Le taux était de 4,5%. La baisse du taux hypothécaire de référence à 1,5% vous donne droit à 24,81% de baisse de loyer. Si l'on tient compte de l'inflation, c'est une baisse de loyer de 21,92% à laquelle vous avez droit. Pour un loyer familial mensuel de 2000 francs, c'est une économie de 438.40 francs par

mois ou de 5260.80 francs par année qui peut être réalisée.

- Et si le loyer a été fixé plus récemment, par exemple le **1er juin 2015**, l'évolution des deux mêmes facteurs permet de réclamer une baisse mensuelle de 91.83 francs sur un loyer de 1600 francs par mois. C'est tout de même une économie de 1101.96 francs par an.



Vous pouvez calculer la baisse de loyer à laquelle vous avez droit en utilisant le calculateur sur le site de l'ASLOCA à l'adresse suivante: www.asloca.ch/calculateur-de-loyer

Si vous hésitez à demander une baisse, rappelez-vous que ces économies se répètent chaque année dès la baisse obtenue. Ainsi, une économie de loyer de 2000 francs par an, c'est à coup sûr une économie prévisible de 6000 francs pour les trois prochains années, au cours desquelles le taux de référence devrait rester stable selon toute les études.

N'oubliez pas que les baisses de loyer auxquelles vous avez droit permettent d'améliorer la qualité de votre vie. Vous pouvez affecter ces importantes économies à la santé de votre famille, à vos loisirs, à votre formation ou à celles de vos enfants. Mille bons usages de sommes qui vous filent sous le nez et restent dans les poches des bailleurs si vous ne réclamez pas votre baisse de loyer.

Selon les banques, les loyers devraient être 40% meilleur marché. Des milliers de locataires ont déjà sollicité des baisses de loyer dans le cadre de la campagne de l'ASLOCA lancée en juin de cette année. Faites-le donc vous aussi! Que votre loyer vous paraisse bas ou non, vous avez le droit de demander une baisse. Cette demande est légitime. Elle ne vous expose pas à des sanctions de votre bailleur ou de votre régie. Au contraire, une demande par pli recommandé vous protège contre toute résiliation mieux que si vous restiez tranquille dans votre appartement sans agir.



Photos pour la campagne de l'ASLOCA Suisse. © Heiko Hoffmann

Sachez aussi qu'en sollicitant une baisse de votre loyer vous agissez pour le bien de tous les locataires. Vous contribuez à faire baisser le niveau général des loyers. C'est fondamental pour les nouveaux locataires qui contestent le loyer initial abusif fondé sur le marché ou, comme disent pudiquement les locataires, «fondé sur les loyers du quartier ou de la localité».



Pour solliciter par pli recommandé la baisse de loyer, envoyez la lettre type ci-après (*lire encadré*) ou éditez sur le site de l'ASLOCA www.asloca.ch votre lettre personnalisée.

Votre régie ou votre bailleur doit se déterminer dans les 30 jours. Comment réagir à l'absence de réponse du bailleur ou lors d'une réponse avec refus ou acceptation partielle de votre demande?

Si votre gérance ne répond pas: vous devez saisir l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers compétente d'une demande de baisse au plus tard dans un délai de 60 jours calculés à partir de la date de l'envoi de votre lettre à votre bailleur ou régie. L'ASLOCA peut vous assister dans cette démarche.

Si votre gérance vous répond après le délai de 30 jours mais refuse votre demande ou l'accepte partiellement: comme dans le cas précédent, vous devez saisir l'autorité de conciliation en matière de baux et loyers d'une demande de baisse au plus tard dans un délai de 60 jours calculés à partir de la date de l'envoi de votre lettre à votre bailleur.

Si votre gérance vous répond en respectant le délai de 30 jours, mais refuse votre demande: vous devez saisir l'autorité de conciliation d'une demande.

Si votre gérance vous répond en respectant le délai de 30 jours mais dilatoirement, vous demande un délai pour se déterminer ou vous demande de reformuler la demande en temps opportun: c'est équivalent à un refus. Ne vous laissez pas embobiner par des arguties comme «le

propriétaire a besoin de temps de réflexion» ou «la demande est formulée trop tôt», etc. Si vous ne saisissez pas l'autorité de conciliation dans les 30 jours dès réception de la réponse dilatoire, vous raterez l'échéance de baisse et perdrez une année d'économies.

Si votre gérance vous répond en respectant le délai de 30 jours mais accepte seulement partiellement votre demande: cette réduction peut être motivée par des coûts d'entretien plus importants

ou par des travaux d'amélioration ou de rénovation de l'objet locatif. Parfois, c'est justifié, mais le plus souvent les bailleurs exagèrent la compensation.



Le mieux est de consulter l'ASLOCA pour vérifier si la baisse de loyer est fondée. Si vous n'avez pas le temps de consulter nos services, alors saisissez l'autorité de conciliation, qui fera la part des choses. Elle le fera encore mieux si vous êtes assisté par l'ASLOCA!



Mesdames, Messieurs,

Les médias nous ont appris la réduction à 1,5% du taux hypothécaire de référence. Nous vous prions de diminuer en conséquence notre loyer net au prochain terme du contrat de bail. Vous voudrez bien nous le confirmer dans les trente jours.

Si vous ne pouvez accéder à notre requête ou seulement de manière partielle, nous vous demandons de nous en indiquer les raisons dans le même délai.

Acceptez, Mesdames, Messieurs, nos salutations cordiales.

(Signatures et noms des signataires du bail)

«Des milliers de locataires ont déjà sollicité des baisses de loyer dans le cadre de la campagne de l'ASLOCA lancée en juin de cette année. Que votre loyer vous paraisse bas ou non, vous avez le droit de demander cette baisse. Cette demande est légitime. Faites-le donc vous aussi!»



FABIO LO VERSO
Journaliste
Genève

EN SUISSE, LES ISOLANTS COMBUSTIBLES ÉCHAPPENT-ILS AU CONTRÔLE ?

Le matériau isolant mis en cause dans l'incendie de la Grenfell Tower, à Londres, est aussi utilisé dans les constructions suisses, excepté dans les bâtiments de plus de 30 mètres. Malgré une réglementation stricte, des experts mettent en garde contre le risque de se doter d'isolants non conformes lorsqu'on construit bon marché.

Il est facile à manier et résiste au froid. Surtout, il n'est pas cher. Le polyéthylène, un matériau combustible à 350 degrés, utilisé dans les revêtements extérieurs de la Grenfell Tower, a permis au feu de se propager rapidement dans la tour londonienne, le 14 juin dernier, provoquant la mort d'au moins 79 personnes. Le polyéthylène était enchâssé entre deux couches d'aluminium, un montage non conforme aux normes anti-incendie. Les yeux se tournent alors vers ce polymère de synthèse, issu de la pétrochimie et prisé dans la construction, au Royaume-Uni mais également en Suisse. Dans son édition du 26 juin, le quotidien *24 heures* affirme: «Ce matériau est aussi utilisé chez nous, mais pas dans les tours.» Le quotidien vaudois mène l'enquête et écarte pour sa part tout risque que l'enfer de la Grenfell puisse se produire dans une tour suisse. Dans les immeubles de plus de 30 mètres, les normes légales prohibent en effet l'utilisation du polyéthylène, ainsi que du polyuréthane ou du polystyrène. Les hôpitaux et les EMS sont également soumis à cette interdiction, entrée en vigueur en 2003, avant la construction de la Prime Tower à Zurich (126 m) en 2011, ou de la Roche Tower à Bâle (154 m) en 2015. Mais bien après les tours du Lignon (91 m), à Genève, qui ont vu le jour dans les années 1960.

L'étape-clé de la rénovation

À l'époque, la «sécurité incendie» en était à ses balbutiements. L'industrie des polymères de synthèse heureusement aussi. Largement disponible sur le marché, la laine de verre,

un isolant indigène doté d'une très bonne résistance au feu (jusqu'à six heures), a tout naturellement été adoptée pour revêtir la façade des tours. «L'isolation des façades des bâtiments du Lignon, de type laine de verre, demeure incombustible», assure aujourd'hui le Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE), garant de la sécurité incendie dans le canton de Genève. «Le sol des coursives est lui aussi entièrement recouvert de matériaux incombustibles», ajoutent ses services. En cours de réalisation, la rénovation des façades des immeubles du Lignon a été autorisée en 2011. «Il s'agit à notre connaissance de la première rénovation importante sur ces bâtiments», poursuit le DALE, en soulignant que «la police du feu, par le biais de la compagnie de sapeurs-pompiers de la commune de Vernier, effectue un contrôle tous les six ans des colonnes sèches des tours, à l'avenue du Lignon 1 à 9». Soumises à une réglementation stricte en matière de prévention incendie, les tours bâties après 2003 semblent à l'abri d'un scénario à la Grenfell. Mais qu'en est-il des plus anciennes? En Suisse, on en compte principalement cinq: l'immeuble Bel-Air Métropole à Lausanne (52 m, bâti en 1931), la tour Sulzer à Winter-

thour (100 m, érigée en 1966), le Lonza Hochhaus à Bâle (68 m, en 1962), le Lochergut à Zurich (62 m, en 1965) et le Kongresshaus à Bienne (55 m, en 1966). Les experts consultés n'excluent pas un risque dans ces tours, car l'harmonisation des réglementations incendie en Suisse ne s'est faite que récemment. La directive sur l'«emploi des matériaux de construction combustibles dans les bâtiments» date, par exemple, de 1976. Et elle «préconisait» simplement, sans effet contraignant, l'utilisation de matériaux incombustibles pour les bâtiments élevés (soit 24 m dans les cantons romands – aujourd'hui 30 m).

Sauf triche...

Si la plupart des concepteurs étaient conscients des risques, il est cependant possible que, en l'absence d'obligation de contrôle, des édifices ne soient pas conformes aux normes actuelles, même si, au vu de leur ancienneté, ceux de plus de 30 mètres ont subi au moins une rénovation (surtout pour des raisons énergétiques). C'est pourquoi des matériaux incombustibles sont obligatoires pour les nouveaux bâtiments élevés, et le remplacement d'anciens matériaux non conformes une obligation légale en

cas de réfection. «Sauf triche, aucun polymère de synthèse du type polyéthylène, donc combustible, ne devrait se retrouver logé dans les tours d'habitation suisses rénovées», considère Eric Tonicello, fondateur du bureau lausannois ISI Ingénierie et Sécurité incendie. Autrement dit, si on démantelait, aujourd'hui, les tours suisses, on trouverait des matériaux isolants parfaitement incombustibles, la laine de verre, de roche ou à base de pierre, le béton, les dérivés du plâtre, ou l'acier... mais aussi des produits plus ou moins combustibles. En revanche, pour les édifices de moins de 30 mètres, les isolants combustibles peuvent, ou ont pu, être utilisés sans restriction. Combien d'immeubles seraient-ils concernés? Théoriquement, tous les édifices âgés de plus de dix ans, relevait *24 heures* en juin dernier: «Au-delà des normes actuelles, la question de la résistance au feu demeure entière pour les bâtiments de plus d'une dizaine d'années et pour ceux qui ont été bricolés ou rénovés par des amateurs.» En Suisse, les isolants combustibles échapperaient-ils au contrôle? Titulaire du bureau genevois JCL Conseils, expert en prévention incendie, Jean-Charles Lamonato secoue la tête: (suite en page 8)

Ensemble d'édifices construit à partir des années 1960, au nord du village genevois d'Aire, sur une ancienne plaine agricole dominant le Rhône, la Cité du Lignon compte plus de 2700 appartements. Ses deux tours sont constituées de 26 et 30 étages. Cuminant à 91 m, cette dernière est l'édifice le plus haut du canton de Genève et le cinquième de Suisse.

Une rénovation des façades des bâtiments du Lignon est en cours. L'isolation mise en place, de type laine de verre, est incombustible, hormis celle au sol des coursives mais qui est entièrement recouverte de matériaux incombustibles. L'isolation de façade d'origine est également en laine de verre.

Photo © Alberto Campi



«La seule possibilité de le savoir avec certitude, c'est de passer en revue tous les édifices où ces matériaux auraient pu être utilisés.» Mission pratiquement impossible.

Si les normes AEAI, régissant la prévention et la protection incendie, sont aujourd'hui juridiquement contraignantes pour tous les cantons (lire en page 9), des lacunes sont toujours possibles. C'est pourquoi «au fil des ans, elles ont été durcies», rappelle l'expert genevois Jean-Charles Lamonato. Pour les édifices entre 11 et 30 mètres, «des bandes coupe-feu de 20 centimètres entre chaque étage doivent par exemple être posées en cas d'utilisation d'une isolation thermique combustible», ajoute-t-il.

Reste que, jusqu'au 1^{er} janvier 2015, aucune expertise anti-incendie n'était imposée sur les chantiers. Ce n'est qu'à partir de cette date que des spécialistes et experts en protection incendie doivent être associés à la planification et à l'exécution des travaux.

Pression financière sur les chantiers

Auparavant, selon le titulaire du bureau genevois JCL Conseils, sous la pression financière, la tentation a parfois pu être trop forte d'utiliser des isolants combustibles parce que moins chers. «Il fallait convaincre le maître d'ouvrage, lui faire comprendre que le risque était très élevé de céder à la pression financière, ou éventuellement compter sur son éthique professionnelle.» Désormais, «il devra répondre de ses actes devant la justice en cas

Jusqu'en janvier 2015, aucun contrôle n'était imposé sur les chantiers en Suisse. Ce n'est qu'à partir de cette date que des experts anti-incendie doivent être associés aux travaux.

d'incendie. Ses responsabilités sont clairement établies par l'AEAI».

Michel Richard, titulaire de bureau fribourgeois Richard Conseils & Associés SA, tempère. Selon lui, «peu d'isolants combustibles sont présents dans les immeubles en Suisse». Depuis plus de vingt ans, une autre pression, très forte, s'exerce sur les chantiers: elle est de nature sécuritaire. Et elle contrebalance la pression financière. Pour cet expert en prévention incendie, dans la construction suisse, depuis l'introduction des premières normes anti-incendie, la tendance est positive. «Il y a eu une grosse évolution, et dans le bon sens», assure-t-il. «On construit mieux aussi sur la base des mauvaises expériences survenues ailleurs.» (lire ci-contre)

À ce stade, le drame de la tour Grenfell n'apprend pas grand-chose aux experts suisses anti-incendie. Aussi rudimentaire qu'imprudent, l'assemblage d'aluminium et de polyéthylène fait partie depuis longtemps des procédés à proscrire. Pour Michel Richard, le feu qui, en août, a embrasé la Torch Tower de Dubaï suscite davantage l'attention des professionnels. Ce gratte-ciel, l'un des plus hauts du monde, avait été ravagé en 2015 par un incendie. Les panneaux d'isolation extérieurs avaient été mis en cause. Dans les deux cas, aucune victime n'était à déplorer. Si, grâce aux équipes sur le terrain, les habitants ont été évacués, les solutions coupe-feu ont joué un rôle décisif. Ce sont celles-la qui méritent d'être importées.

«Les matériaux évoluent plus vite que les exigences légales»

Michel Richard, expert en prévention incendie à Givisiez (FR)

Les normes et les outils de prévention incendie ne cessent d'évoluer. Comment qualifiez-vous la situation en Suisse?

Michel Richard: Positivement, car nos bâtiments répondent toujours mieux aux normes. Les prescriptions s'étoffent, le métier d'expert en prévention incendie s'est professionnalisé et fait désormais partie intégrante des politiques anti-incendie. Surtout les matériaux évoluent plus vite que les exigences légales.

Quels sont les avantages les plus marquants de l'évolution des matériaux?

Ils dégagent moins de fumée et sont de moins en moins combustibles. Les matériaux naturels tels que la laine de verre ou de pierre permettent depuis longtemps une excellente résistance au feu. Mais les isolants expansés continuent aussi de gagner en efficacité.

Pourquoi continue-t-on alors à dénoncer l'utilisation d'installations non conformes?

Dans les chantiers, les décisions se prennent en tenant compte de l'ensemble des systèmes anti-incendie utilisés ou utilisables. Un exemple: si la «surpression», un procédé bloquant l'arrivée des fumées, n'est pas applicable à cause de la vétusté d'un édifice, alors on opte pour des installations de détection. Dans les constructions existantes, on analyse les situations de cas en cas et il est proposé une solution afin de prévenir un drame. L'autorité en valide la pertinence lors du permis de construire.

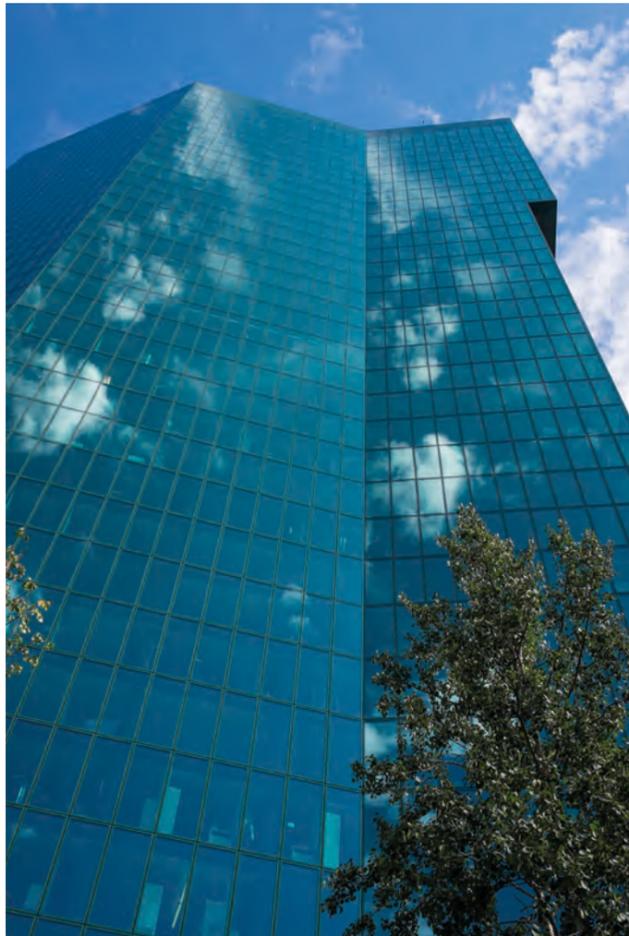


Au lendemain de l'incendie de la Grenfell Tower, le 14 juin à Londres, la question de la sécurité des tours d'habitation (c'est-à-dire des édifices dépassant les 30 mètres) a été soulevée en Suisse. Considérées par les experts comme étant plus ou moins sûres ou ne comportant pas de risque majeur en cas d'incendie, elles sont une quinzaine à avoir vu le jour dans le pays.

La dernière en date, et la plus élevée, la Roche Tower (photo en page 9) a été construite à Bâle en 2015. Elle mesure 154 mètres. Elle est suivie par la Prime Tower à Zurich (126 m) érigée en 2011 (image ci-contre). Cinquième en Suisse, la plus haute des tours du Lignon (91 m) a vu le jour dans les années 1960.

Les plus vieilles tours de Suisse sont: l'immeuble Bel-Air Métropole à Lausanne (52 m, construit en 1931), la tour Sulzer à Winterthur (100 m, 1966), la Lonza Hochhaus à Bâle (68 m, 1962), le Lochergut à Zurich (62 m, en 1965) et le Kongresshaus à Bienne (55 m, en 1966).

Copyright
Page 8:
Prime Tower à Zurich © Charlotte Julie
Page 9:
Tour Roche à Bâle © Stephen Allen



Pour en savoir plus: Les normes AEAI de protection incendie en Suisse

En Suisse, les prescriptions de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015, ont été soumises en 2016 à une révision partielle. Les dernières adaptations sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Elles visent à protéger les personnes, les animaux et les biens contre les dangers et les effets des incendies et des explosions. Elles sont juridiquement contraignantes pour tous les cantons. Le règlement de l'AEAI comprend des normes allant de la pose de systèmes de détection aux plans d'évacuation et de sauvetage, ainsi que la marche à suivre pour les organismes d'inspection (cette liste n'est pas exhaustive).

La version la plus ancienne de ces prescriptions a été adoptée en 2003. Selon les professionnels, l'avancée la plus remarquable a été effectuée en 2015, avec l'obligation d'intégrer des spécialistes et experts en prévention incendie dans les chantiers.

Les trois professionnels consultés par nos soins en Suisse romande (pages 6 à 8) indiquent dans cette nouvelle norme un progrès majeur. Pour Michel Richard, titulaire du bureau fribourgeois Richard Conseils & Solutions SA à Givisiez (interview en page 8), la présence d'un expert ne permet pas seulement d'assurer le respect des normes anti-incendie, mais également d'échafauder le meilleur rapport qualité-prix, où qualité rime avec sécurité.

«L'application des mesures de protection incendie, sous la responsabilité des fournisseurs, est suivie entre quatre yeux, l'installateur et l'expert en protection incendie, ce qui réduit presque à zéro la marge d'erreur. Dans les bâtiments anciens qui ne subissent pas de modifications, les exigences applicables sont celles du moment de la construction. Heureusement, la recherche d'amélioration thermique sur ces bâtiments permet aussi d'améliorer la prévention incendie par la même occasion», explique-t-il.

L'expert souligne également que «les fournisseurs suisses en matériaux de construction organisent aussi plus de formations à l'intention des planificateurs». Et d'ajouter que «les architectes

peuvent aussi aujourd'hui s'appuyer sur des personnes disposant d'un brevet fédéral de spécialiste en protection incendie AEAI ou d'expert en protection incendie AEAI». Il rappelle enfin que, «dans le but de regrouper les spécialistes et experts, ainsi que ceux qui sont déjà certifiés, afin de poursuivre des formations, une association, l'ARESPI, Association romande des experts et spécialistes en protection incendie, a été créée en 2014».

 Pour les professionnels de la sécurité incendie, mais également pour le public intéressé, les normes de l'AEAI sont consultables à l'adresse suivante: www.praever.ch



FRANÇOIS ZUTTER
Avocat répondant
ASLOCA Genève

L'ASLOCA Genève souffle ses 75 bougies

L'Association genevoise de défense des locataires a été fondée en octobre 1942. En trois quarts de siècle, elle n'aura jamais baissé la garde face aux bailleurs.

Fondée il y a septante-cinq ans, l'ASLOCA Genève se donnait pour but de défendre les droits des locataires en matière de chauffage et de révision des baux, tout en souhaitant un contact régulier et collaboratif avec les autorités cantonales et les régisseurs. Elle émanait des milieux radicaux et socialistes, à une époque où les questions liées au logement et à la condition des locataires étaient davantage portées par des forces politiques situées plus à gauche dans l'échiquier politique. C'est ce qui explique pourquoi l'Association suisse des locataires a pu être créée en 1915 déjà, à l'initiative notamment de la section genevoise de l'Union suisse des locataires, proche des milieux syndicaux et du Parti du travail. Cette section genevoise va disparaître à mesure que l'ASLOCA Genève se développera.

Défense individuelle

Au début, l'ASLOCA Genève est essentiellement centrée sur l'aide individuelle aux locataires, grâce à l'apport d'un juriste, d'un expert-comptable et d'un actuaire, qui délivrent leurs conseils lors de permanences du soir (déjà!). Au début des années 1960, les interventions en faveur des locataires se multiplient et la nécessité de renforcer l'Asloca se fait sentir, ce qui conduit à l'engagement de Christian Grobet au bureau juridique en 1965. Il y restera jusqu'en 1978 et mettra en place, avec Nils de Dardel, engagé en 1970, le système dual de défense (individuelle et politique) des locataires caractéristique de l'ASLOCA Genève et qui a fait son succès grâce d'abord à l'engagement de juristes, pour la plupart titulaires



du brevet d'avocat, pour la défense individuelle des locataires dans leur combat pour faire valoir leurs droits face aux bailleurs. Au fil des ans, le bureau juridique de l'ASLOCA Genève s'agrandit. Il compte actuellement 19 juristes, qui ne sont pas de trop

pour faire face aux sollicitations des locataires, de plus en plus nombreuses. Ainsi, en 2016, plus de 8300 personnes se sont présentées aux permanences de l'association, dont 2000 sur rendez-vous, donnant lieu à l'ouverture de plus de 1600 dossiers.

Fête de l'ASLOCA Genève samedi 14 octobre 2017

Afin de célébrer dignement son jubilé, l'ASLOCA Genève invite ses membres et le public à une manifestation gratuite qui se déroulera **dès 11 h** à la Salle communale de Plainpalais, 52 rue de Carouge à Genève.

Tout au long de la journée, les avocats de l'Asloca donneront des conseils juridiques gratuits.

Des ateliers concernant la LDTR, des questions d'urbanisme ou les droits des locataires face aux bailleurs auront lieu à 12 h, avant la partie officielle à 14 h 30 et un apéritif gratuit à 17 h.

Une conférence gesticulée (spectacle politique et humoristique) sur le thème «La ville est à qui? Elle est à nous» se déroulera dès 18 h.

La soirée se poursuivra en musique dès 20 h 30. Des stands de boissons et de nourriture sont prévus.

La particularité de l'ASLOCA Genève, par rapport aux autres sections, est que le locataire est pris en charge par ses juristes, si nécessaire de A jusqu'à Z, sans qu'il soit nécessaire de faire appel à des avocats externes. En effet, l'ASLOCA Genève ayant le statut de mandataire professionnellement qualifié (MPQ), les juristes peuvent assister ou représenter les locataires devant toutes les juridictions genevoises, et ce évidemment à moindre coût.

Défense politique

Ensuite, l'ASLOCA Genève s'engage sur le plan politique pour la défense collective des droits des locataires, soit seule, soit avec le Rassemblement pour une politique sociale du logement à Genève, soit, en Suisse, avec les autres sections de l'Asloca. C'est ainsi qu'à Genève existe un Tribunal des baux et loyers et que des MPQ peuvent y représenter des locataires, alors qu'en général le monopole des avocats règne en matière de représentation devant les tribunaux.

En 1985, la modification de la LDTR (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) est adoptée par le peuple genevois, afin de mettre un terme à la pratique des congés-ventes, qui avait mis de nombreux locataires devant l'injonction d'acheter leur logement ou de le quitter. Cette loi limite également les augmentations de loyer après les travaux de rénovation: elle a été maintes fois attaquées par les représentants des milieux immobiliers au Grand Conseil et l'ASLOCA Genève a dû souvent lancer des référendums pour la défendre. Ce combat n'est pas terminé!



CHRISTIAN DANDRÈS
Avocat
ASLOCA Genève

Retraites et logements, même combat

L'ASLOCA et le Cartel intersyndical lancent une initiative visant à assurer les retraites du secteur public tout en favorisant la construction de logements par la CPEG.

Depuis plus de quinze ans, la moitié des logements construits ne correspond à la capacité financière que d'un cinquième des ménages les plus aisés. La pénurie de logements à loyer abordable n'est pas près de finir et les bailleurs continueront à obtenir des loyers scandaleusement abusifs. Pour faire pression sur les locataires, certains bailleurs ont recours à des contrats à durée déterminée ainsi qu'à des congés économiques donnés pour re-louer plus cher. Ces spéculateurs veulent un maximum de profits à court terme. Face à ceux-là, les caisses de prévoyance professionnelle sont avant tout soucieuses de garantir des rendements stables sur le long terme. Le but légal et statutaire des caisses soustrait en pratique les logements, dont elles sont propriétaires, à la spéculation. Cette approche est un avantage indéniable pour les locataires.

Décisions douloureuses

La situation de la Caisse de prévoyance de l'État de Genève (CPEG) illustre cette nécessité. En effet, le patrimoine de cette dernière a notamment souffert des taux de change et de la diminution des rendements escomptés (intérêt technique), ce qui exige des capitaux supplémentaires. La CPEG se heurte en outre aux exigences de la modification de la Loi sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), qui a fait l'objet d'une importante révision en 2010. Celle-ci impose aux caisses publiques d'atteindre un taux de couverture (capital disponible comparé aux engagements) de 80% dans un délai de 40 ans. La CPEG souffre en outre d'une faiblesse. Dès les années 1970, elle n'a pas été dotée d'un capital suffisant pour être en mesure de répondre à l'impératif actuel. Les retraités ne pouvant être mis à contribution selon le droit fédéral, le fardeau repose aujourd'hui sur les assurés actifs, pour lesquels le taux de couverture est proche de zéro! Dans ces circonstances, d'importantes péjorations des retraites ont d'ores et déjà été annoncées par les instances dirigeantes de la CPEG, l'État restant malgré tout obligé, pour

respecter la loi fédérale, d'injecter plusieurs milliards de francs en faveur d'une nouvelle capitalisation de la Caisse de prévoyance de l'État de Genève. L'intérêt des salariés affiliés à la CPEG au maintien de leurs prestations de retraite rejoint celui des locataires à trouver des logements à loyer abordable.



L'ASLOCA et les syndicats de la fonction publique réunis sous le Cartel intersyndical ont décidé de lancer une initiative destinée à assurer les retraites des salariés du secteur pu-

blic tout en favorisant la construction de logements par la CPEG. Pour atteindre cet objectif, l'initiative préconise que la réalisation du secteur Praille-Acacias-Vernets (PAV), dont l'État détient déjà la majorité des terrains, se fasse au bénéfice de la CPEG, plutôt qu'en faveur des investisseurs privés qui, déjà, se bousculent au portillon. Cette initiative permettrait de soustraire durablement des terrains publics, en priorité le PAV, à la captation privée de la rente foncière et à la spéculation. Elle permettrait à la population de trouver plus facilement un logement.



L'intérêt des salariés affiliés à la Caisse de prévoyance de l'État de Genève au maintien de leurs prestations de retraite rejoint celui des locataires à trouver des logements à loyer abordable. Image: NVRW / par Charlotte Julie / 2017



ANNE BAEHLER BECH
Secrétaire générale
ASLOCA Vaud

Le marché du logement se détend. En bien?

Une légère embellie se profile, profitant du dynamisme retrouvé de la construction, mais cette évolution est loin d'être en adéquation avec les besoins de la population.

Bien que de façon encore imperceptible, la situation sur le marché du logement vaudois donne des signes de détente. Le taux de vacance se situe actuellement à 0,9%, alors qu'il était à 0,8% l'année passée. Le canton de Vaud continue de connaître cependant une grave pénurie de logements, tant quantitative que qualitative, dans la mesure où il est d'usage de considérer un marché comme équilibré lorsqu'il affiche un taux de vacance de plus de 1,5%.

Quantitativement, il y a ainsi un peu plus de biens disponibles sur le marché, principalement des appartements de 1 à 3 pièces. Le taux de vacance des 4 et 5 pièces demeure par contre stable, tandis qu'on observe une légère diminution du nombre de logements vacants de 6 pièces et plus.

Qualitativement, la recherche d'un logement adapté à ses besoins et à sa bourse est toujours aussi difficile. Les logements disponibles sont de plus en plus chers, soit parce qu'ils sont neufs, soit parce que le loyer est augmenté à chaque changement de locataire. En outre, 17% de la population vaudoise est à l'étroit dans son logement et ne peut envisager de louer une surface plus grande à cause des loyers trop élevés.

Plus d'occupants que de pièces habitables

En d'autres termes, cela signifie que, dans un ménage sur dix, il y a bien plus d'occupants que de pièces habitables. À l'inverse, 32% de la population vit dans un appartement confortablement spacieux. Le problème n'est pas tellement de disposer de surfaces généreuses, mais plutôt de ne pas pouvoir trouver d'appartement plus adapté sans être contraint de payer un loyer supérieur. La pénurie qualitative ne connaît, quant à elle, pas de répit.

Un marché du logement équilibré ne signifie donc pas seulement qu'il y a suffisamment de logements vacants, mais aussi que ceux-ci répondent aux besoins de la population. Ces dernières années, la construction de logements a retrouvé un certain dynamisme. Cela explique ainsi la légère détente du marché. On observe cependant qu'a été privilégiée la construction d'appartements destinés à la



17% de la population vaudoise est à l'étroit dans son logement et ne peut envisager une surface plus grande à cause des loyers trop élevés. À l'inverse, 32% vivent dans un appartement confortablement spacieux. © Alexandra Ruiz

vente ou d'appartements procurant de bons rendements aux investisseurs. Il ne sera pas possible de tendre vers un marché équilibré en poursuivant sur cette voie. En effet, construire ne suffit pas, il faut le faire en adéquation avec les besoins de la population. Et c'est là où les choses se compliquent, car ces besoins, il faut, d'une part, les connaître et prendre conscience qu'ils sont évolutifs et, d'autre part, en tenir compte dans toute planification à long terme.

Outil d'évaluation des politiques publiques

Les besoins en habitations évoluent en fonction notamment de la dynamique démographique (croissance et vieillissement de la population), de la conjoncture économique, de l'évolution des mœurs et des comportements de cohabitation.

À cet égard, Statistique Vaud vient de publier le rapport «Perspectives de ménages 2015-2040», qui a pour ambition de fournir des informations, à partir de divers scénarios, sur

l'évolution des besoins et leurs conséquences sur le marché du logement. À l'heure où le canton vient de se doter d'une loi, la LPPPL, sur la préservation et la promotion du parc locatif, offrant des moyens pour encourager la construction de logements à loyer abordable et pour préserver le parc locatif des pressions spéculatives, ce rapport est un outil important d'évaluation des politiques publiques. Il devrait aider les pouvoirs publics, et en particulier les communes, à se doter d'une politique du logement à long terme et leur permettre de favoriser sur leur territoire une offre en logements suffisante et répondant aux besoins de leur population.



«Téléchargeable à l'adresse suivante:
http://www.scris.vd.ch/Data_Dir/Elements-Dir/8616/1/F/2015-2040_Menages_VD.pdf



FRANÇOIS ZUTTER
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Pas d'abus de droit si l'on consulte l'ASLOCA!

Les bailleurs et les juges tentent d'utiliser des arguties de procédure plutôt que de sanctionner les loyers abusifs. En vain.

Ce n'est pas parce que l'on a consulté une fois l'ASLOCA pour un problème qu'on commet un abus en faisant valoir ultérieurement ses droits pour un autre problème.

Depuis 2001, la formule officielle de fixation du loyer initial est obligatoire dans le canton de Vaud pour tout nouveau contrat de bail (et non pas seulement en cas de changement de locataire, comme on le croit souvent à tort).

Un bailleur avait omis de la notifier à ses locataires en 2009. En 2011, les locataires ont sollicité et obtenu, grâce à l'aide de l'ASLOCA Vaud, une baisse de loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire.

En octobre 2012, le bailleur notifie le congé aux locataires, qui consultent de nouveau l'ASLOCA pour le contester. À cette occasion, l'ASLOCA se rend compte que la formule de fixation du loyer initial n'avait pas été notifiée et saisit la Commission de conciliation en avril 2013 d'une requête en fixation judiciaire du loyer avec effet rétroactif au début du bail.

Le TF donne raison aux locataires

Les tribunaux vaudois ont rejeté la demande en admettant l'argument du bailleur selon lequel les locataires commettaient un abus de droit en invoquant la nullité du loyer initial en 2013, alors qu'ils avaient consulté l'ASLOCA sur une question de loyer en 2011.

Le Tribunal fédéral n'a pas été de cet avis. Il a admis le recours des locataires et renvoyé l'affaire aux juges vaudois afin que ceux-ci déterminent si les locataires ou leur représentant de l'ASLOCA avaient connaissance de l'information commise par le bailleur plus d'une année avant d'avoir introduit la requête du mois d'avril 2013.



Le locataire dispose d'une année dès la connaissance de ses droits pour introduire une demande en justice. À défaut, il est considéré avoir accepté le loyer et il est déchu du droit de le contester.

Moralité: consultez souvent l'ASLOCA!

Arrêt du TF du 10 juillet 2017, cause 4A_254/2016



Charlotte Julie

LE JUGE DU TRIBUNAL DES BAUX ET LOYERS N'EST PAS UN JUGE D'INSTRUCTION

Selon l'art. 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme, chacun a droit à être jugé par un tribunal indépendant et impartial. Cela signifie qu'une partie peut demander la récusation d'un juge dont la situation ou le comportement est de nature à susciter un doute quant à son impartialité.

Des locataires genevois ont déposé une demande en fixation judiciaire de leur loyer car le bailleur n'avait pas utilisé la formule officielle de fixation du loyer. Sans que le bailleur ne soulève ce problème, la juge

a interrogé les locataires au sujet d'une précédente procédure similaire.

Les locataires ont demandé et obtenu la récusation de la juge, à savoir qu'elle soit dessaisie du dossier et que tous les actes effectués par elle dans la procédure soient annulés, dans la mesure où ils ont estimé déloyal que la juge consulte les archives du tribunal et pose des questions sur des faits qui ne ressortaient pas du dossier.

Manifestement, cette juge civile s'était prise pour un juge d'instruction pénal!



SÉBASTIEN PEDROLI
Avocat
ASLOCA Fribourg

Vérifiez le montant qui vous est réclamé

Le Tribunal des baux désavoue une gérance qui avait mis en demeure des locataires et déposé une requête d'expulsion pour loyer impayé. La somme exigée était erronée.

Locataire depuis plusieurs années, la famille X rencontre des difficultés financières et n'est plus en mesure de payer son loyer. La gérance lui fait alors parvenir un premier rappel. Les locataires n'ayant pas les moyens de s'acquitter du montant dû, la gérance leur adresse une mise en demeure. Elle porte sur un loyer arriéré et différents frais en relation avec le décompte de chauffage et de frais accessoires.

Premier passage devant le tribunal

Devant l'incapacité des locataires de payer le montant exigé, même dans le cadre de la mise en demeure, la gérance résilie le contrat de bail. La résiliation n'est pas contestée, et la gérance agit immédiatement en justice pour obtenir l'expulsion des locataires sur la base d'un «cas clair», en d'autres termes un cas non litigieux.

Saisi, le président du Tribunal des baux instruit l'affaire. Les locataires lui font remarquer

que la mise en demeure ne contient pas exactement le montant dû, celui allégué dans la procédure d'expulsion différant de celui réclamé dans la mise en demeure! Après vérification, le président du Tribunal des baux constate qu'effectivement la mise en demeure ne permet pas de déterminer avec certitude le montant dû et rejette l'expulsion pour «cas clair», mettant tous les frais à la charge de la gérance immobilière.

Deuxième round avec requête d'expulsion

Probablement contrariée, la gérance reprend l'affaire dès le début. Elle envoie une nouvelle mise en demeure, résilie de nouveau le bail et... dépose une requête d'expulsion. Le président du Tribunal des baux se penche sur cette nouvelle mise en demeure, ainsi que sur la résiliation et la procédure d'expulsion: il constate une nouvelle fois que la mise en demeure n'est pas «claire» et qu'elle ne permet surtout pas de déterminer le montant réclamé

par la gérance! Rebelote, la requête est rejetée, les frais étant à nouveau mis à la charge de la gérance.

Troisième tentative et troisième rejet

Jamais deux sans trois, sur la base d'un nouveau décompte, la gérance tente d'expulser le locataire, toujours par l'intermédiaire d'un «cas clair», suite à une mise en demeure! De nouveau, pour les mêmes motifs, la requête est rejetée... De ce qui précède, on retiendra qu'une mise en demeure au sens de l'art. 257d CO doit respecter des règles particulièrement strictes pour être valable.



En effet, lorsqu'il reçoit une mise en demeure, le locataire doit pouvoir déterminer de manière précise le montant exigé par le propriétaire, montant qui doit être échu. Au surplus, un délai de 30 jours au minimum pour les baux d'habitation doit être octroyé au locataire pour qu'il puisse s'acquitter de l'arriéré. Si tel n'est pas le cas, la mise en demeure est nulle et ne peut donc pas conduire à la résiliation du bail et encore moins à l'expulsion du locataire. Il est primordial donc que le locataire puisse connaître exactement la somme qui lui est réclamée et pour laquelle il a été mis en demeure.

De guerre lasse...

Dans le cadre d'une procédure d'expulsion pour «cas clair», le président du Tribunal des baux doit d'office contrôler la validité du congé et en particulier contrôler si la mise en demeure adressée au locataire respecte les conditions de l'art. 257d CO. Si les exigences légales ne sont pas remplies, comme dans l'exemple décrit ci-dessus, le président du Tribunal des baux rejettera la requête du propriétaire. Dans notre affaire, de guerre lasse, la gérance a abandonné l'idée d'expulser la famille X.

À trois reprises, la démarche de la gérance immobilière a été rejetée par le Tribunal des baux. Pour être valable, une mise en demeure au sens de l'art. 257d CO doit être exécutée dans le respect strict des normes.

CONSULTATIONS HORAIRES & ADRESSES

ASLOCA ROMANDE SÉCRÉTARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35
Case postale 2104
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
E: asloca.romande@asloca.ch
Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG
Case postale 18
1774 COUSSET
T: 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
E: asloca-fribourg@bluewin.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
Consultation sans rendez-vous:
Rue Saint-Pierre 2, 1700 FRIBOURG
(2^e étage, entrée Fiduciaire FIDAF)
mercredi: 18 h - 19 h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)
1630 BULLE
Consultation sans rendez-vous:
1^{er} et 3^e lundis du mois à 20 h précises, pas d'accès possible ensuite

ROMONT

Centre portugais
Route de la Condémine 3
1680 ROMONT
Consultation sans rendez-vous:
1^{er} et 3^e jeudis du mois: 19 h - 20 h

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE
Rue du Lac 12
1211 GENÈVE 6
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
E: asloca.geneve@asloca.ch
Consultation sans rendez-vous:
lundi, mardi et jeudi: 16 h 30 - 18 h 00
mercredi et vendredi: 12 h 30 - 13 h 30
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA
Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58
Permanence téléphonique:
jeudi: 17 h - 19 h
vendredi: 13 h 30 - 15 h
E: transjura@asloca.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE
c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE
T: 0848 844 844
Consultation sur rendez-vous

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL
rue des Terreaux 1
Case postale 88
2004 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
Consultation sur rendez-vous
E: aslocane@bluewin.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71, Case postale 35
2301 LA CHAUX-DE-FONDS
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26
Consultation sur rendez-vous

VALAIS

ASLOCA VALAIS
rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
T: 027 322 92 49
Consultation sur rendez-vous
Permanence téléphonique:
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 18 h
mercredi: 9 h 00 - 11 h 00
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 18 h

SION

Rue de l'Industrie 10
1950 SION
Consultation: Cindy Genin
mardi: 16 h 30 - 18 h 30
vendredi: 13 h 30 - 16 h

MARTIGNY

Rue des Finettes 20
1920 MARTIGNY
(bât. des Syndicats chrétiens)
Consultation: Rita Théodulow
mardi: 17 h - 18 h 20

MONTHÉY

Place de l'Hôtel-de-Ville 9
1870 MONTHÉY
(bureau des Syndicats chrétiens)
Consultation: Cindy Genin
mercredi 16 h - 18 h 30

VIÈGE

Ueberbielstrasse 10, 3930 VIÈGE
T: 027 946 25 16
Consultation: Harald Gattlen
2e et 4e mercredis du mois: 18 h - 20 h

VAUD

ASLOCA VAUD
Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9
Case Postale 16
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 62 32
Consultation sur rendez-vous
Permanence téléphonique:
lundi et mercredi: 8 h - 11 h
E: asloca.broye@bluewin.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)
Case postale 56
1001 LAUSANNE
T: 0840 17 10 07 / F: 021 617 11 48
Consultations sur rendez-vous
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:
8 h 15 à 11 h 45 et 13 h 45 à 17 h
vendredi: 8 h 15 à 13 h 30
E: asloca.ls@asloca.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
lundi: 8 h 15 à 11 h 45
jeudi: 8 h 15 à 11 h 45
E: morges@asloca.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS
E: renens@asloca.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)
1400 Yverdon-les-Bains
lundi: 8 h 15 à 11 h 45/jeudi: 13 h 45 à 17 h
E: aslocanv@bluewin.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a
1260 NYON
T: 022 361 32 42
Consultation sur rendez-vous
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
E: asloca.nyon@bluewin.ch (uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE
Consultation sans rendez-vous:
lundi après-midi

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX
T: 021 963 34 87 / F: 021 963 34 88
Consultations sur rendez-vous
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
E: asloca.montreux@sunrise.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62
E: asloca.info.vevey@bluewin.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
Consultations sans rendez-vous:
lundi: 18 h - 20 h/jeudi: 17 h - 19 h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

**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 _____

À renvoyer à: ASLOCA Romande - case postale 2104 - 1211 Genève 1



© Jakub Krechowicz

Statistiques estivales

Taux immobiliers. En juillet, le comparateur Comparis.ch dévoilait, via son Baromètre des hypothèques, que le taux de référence des hypothèques fixes a légèrement reculé au dernier trimestre, touchant un nouveau fond, et que les taux des emprunts courts – moins de trois ans – sont même passés sous le 1%, une première. Les experts contactés en août par le journal *24 heures* ne dessinaient toujours pas de remontée des taux d'emprunts en Suisse.

Source: *24 heures*

Loyers. Dans les cantons de Vaud et de Genève, les loyers proposés ont baissé de 0,24% en juillet. Par rapport au même mois de l'année précédente, les loyers proposés en Suisse ont baissé de 0,09%. Ce résultat a été mis en évidence par l'indice établi par le portail immobilier Homegate.ch en collaboration avec la Banque cantonale de Zurich (BCZ). Les loyers ont en revanche augmenté dans les cantons de Zurich (0,17%), Berne (0,18%), Soleure (0,09%), Bâle (0,09%) et Saint-Gall (0,09%).

Source: *Homegate.ch*

Devenir propriétaire. Selon une étude publiée en juillet par MoneyPark, société zurichoise de courtage hypothécaire, les Suisses doivent économiser pendant huit ans avant d'acheter un appartement ou une maison. En moyenne, ils ne deviennent propriétaires qu'à 48 ans, contre 34 ans pour les Allemands, 33 ans pour les Italiens et 27 ans pour les Anglais

Source: *Tribune de Genève*

Taux de vacance. Selon le communiqué annuel de l'Office cantonal de la statistique, publié le 28 juillet dernier, le taux de vacance des logements a atteint au début de juin 0,51% à Genève. À ce moment-là, 1167 logements étaient proposés à la location ou à la vente sur le marché genevois, soit 963 appartements (dont 83% à louer) et 204 villas (dont 65% à vendre). Indice phare pour mesurer l'acuité de la pénurie immobilière à Genève, le taux de vacance passe au-dessus de la barre du demi-pour-cent pour la première fois depuis l'an 2000.

On estime que la situation redevient saine à partir d'un seuil de 1,5 ou 2% (lire également notre focus sur le canton de Vaud en page 12).

Source: *Tribune de Genève*

Écart de loyers. Dans son édition du 13 juillet, le quotidien *Le Temps* mesure l'écart entre le prix théorique et le prix réel des logements. Publiée fin juillet, l'édition 2017 de l'Office cantonal de la statistique (Ocstat) indique que l'appartement genevois moyen de 4 pièces (2 chambres, 1 cuisine et 1 salon) coûte 1420 francs par mois. Le 3 pièces: 1133 francs mensuels. Soit 1000 francs de moins que les annonces immobilières répertoriées sur Comparis.ch, ou 2000 francs de moins que la moyenne établie par le portail Immoscout24: 3585 francs pour un appartement de 3,5 pièces de 80 m². Dans son étude sur le marché immobilier, le cabinet Wüest Partner calcule, lui, une valeur médiane pour un 4 pièces de 2080 francs. L'écart tient avant tout aux méthodes de calcul, prévient le quotidien romand, qui n'est sûr que d'une chose: depuis 1993, les loyers des appartements ont augmenté de 50% dans le canton de Genève.

Source: *Le Temps*

France. Selon l'agence Century 21, à Saint-Julien, qui possède huit antennes tout autour de Genève, les projets immobiliers pullulent le long de la frontière avec la France voisine et le foncier s'arrache à prix d'or: entre 270 et 280 euros le mètre carré de terrain à bâtir.

Source: *Tribune de Genève*



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal de l'ASLOCA Romande
N°231 septembre 2017

Tiré à 92903 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Editeur:
ASLOCA Romande
Fédération romande des locataires
Case postale 2104
1211 Genève 1

Rédactrice en chef:
Henriette Schaffter
Case postale 5873 - 1002 Lausanne
henriette.schaffter@asloca.ch

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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Comité de rédaction:
Anne Baehler Bech, Christian Dandrès,
Christelle Guélat Koller, Marie-Claire
Jeanprêtre-Pittet, Emilie Moeschler,
Carlo Sommaruga, Elodie Surchat,
Rita Théoduloz, François Zutter

Ont aussi contribué à ce numéro:
Me Sébastien Pedroli, Fabio Lo Verso

Correction:
Élisabeth Gobalet

Impression:
Centre d'Impression des Ronquoz
Cir-SA, Sion

Poste CH SA

JAB
CH - 1211 GENÈVE 1

Départ à la retraite à l'IUT

MAGNUS HAMMAR, secrétaire général de l'IUT, International Union of Tenants (Union internationale des locataires, basée à Stockholm et à Bruxelles), a pris sa retraite en août dernier, après dix-huit ans de bons et loyaux services. Sous sa gestion, l'IUT a vu presque doubler le nombre de sociétés membres de 35, en 1999 à 67 en 2017.

Dans une édition spéciale de la newsletter IUT Brussels News (non encore disponible sur le site de la fédération www.itu.nu au moment où nous mettons sous presse), Magnus Hammar dialogue sur six pages avec Barbara Steenbergen, directrice de l'IUT. Il évoque les défis auxquels il a dû faire face durant son mandat, et ceux à venir pour l'organisation.