



# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 253 NOVEMBRE 2021

## Dossier

La tendance  
est au bois

–

## Suisse

Votation à Bâle-Ville

–

## Neuchâtel

40 ans de la section



5

**LE MESSAGE DE L'ASLOCA** p.3

**SUISSE**  
Politique climatique et locataires p.4

Protection des locataires très différente selon les cantons p.5

**DOSSIER**  
Le bois dans la construction: un réel bienfait écologique? pp.6-9

**VAUD**  
Lausanne: résiliation du bailleur malgré la consignation p.10

**GENÈVE**  
Loi Aellen, deuxième tentative du retour des congés-ventes p.11

**FRIBOURG**  
Une maman de jour défend ses droits p.12

**NEUCHÂTEL**  
40 ans de la section p.13

**VOS DROITS**  
La consignation du loyer de A à Z p.14

**CONSULTATIONS DE L'ASLOCA** p.15

**NEWS** p.16



12



13



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

On parle toujours plus de neutralité carbone: dans les déplacements, la production de biens alimentaires, les rénovations. On fait tous des efforts dans notre consommation quotidienne d'énergie. Plusieurs dossiers de ce journal ont été consacrés à des thèmes liés à l'écologie: économies d'eau, d'électricité, de chauffage, ainsi que la mobilité douce.

Aujourd'hui vient le tour de la construction, domaine dans lequel, en tant que locataire, on n'a que peu d'impact. Ce sont les promoteurs, les propriétaires et les architectes qui font les choix importants concernant le bilan énergétique d'un bâtiment. Construire en béton et acier a longtemps été la règle pour les grands immeubles puisqu'il n'y avait guère d'alternatives.

Désormais, construire des tours en bois est possible et de multiples projets se concrétisent un après l'autre en Suisse et dans le monde.

Quels effets sur les coûts? Sur les émissions de gaz à effet de serre? Sur les locataires?

Le dossier de ce numéro essaie de faire le point sur la question.

En outre, ce numéro traite de la politique cantonale de protection des loyers, avec notamment une initiative lancée par l'ASLOCA bâloise, qui passe en votation à fin novembre, et bien sûr l'actualité genevoise en la matière.

On y parle également d'aspects plus juridiques avec la consignation du loyer et les problèmes rencontrés par une maman de jour fribourgeoise.

Enfin, ce numéro prend officiellement congé de Marie-Claire Jeanprêtre, cheville ouvrière de l'ASLOCA Neuchâtel durant 40 ans, partie en retraite anticipée il y a quelques mois.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter  
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

Il y a quelques jours, une locataire nous écrivait et s'étonnait que certains de ses voisins ne soient pas inscrits à l'ASLOCA et que d'autres ne connaissent même pas notre association. Elle soulignait que, dans un pays de locataires, où les abus sont nombreux, il y avait une nécessité personnelle et collective à s'inscrire à l'ASLOCA. Cela permet d'une part de défendre ses propres droits contractuels de manière efficace face à la gérance ou au bailleur et d'autre part de s'engager pour la consolidation collective des droits des locataires dans les législations cantonales et fédérale.

C'est le lieu de rappeler que l'ASLOCA Suisse compte aujourd'hui un peu moins de 225 000 membres. Ce n'est pas rien si l'on pense que l'Association Transports et Environnement (ATE) en compte environ 100 000 et le syndicat UNIA environ 190 000 membres. Mais il faut aussi relever que c'est nettement moins que les puissantes organisations telles que le Touring Club Suisse (TCS), dont le nombre de membres est de 1,5 million, et l'Union syndicale suisse (USS), qui représente 340 000 travailleuses et travailleurs. Dans la mesure où il y a en Suisse 2,3 millions de ménages locataires, il y a une importante marge de progression pour l'ASLOCA. En cela, la locataire qui nous écrivait a raison, même si l'on sait que jamais l'ensemble des locataires ne seront organisés au sein de l'ASLOCA. D'ailleurs, bien que le nombre d'emplois dans les secteurs secondaire et tertiaire s'élève à 5,13 millions, ce ne sont que 700 000 salarié-e-s qui sont syndiqué-e-s.

Le taux d'adhésion des locataires à l'ASLOCA varie beaucoup d'une section à l'autre. Genève, Vaud et Neuchâtel sont les sections en tête de peloton avec respectivement 20,5%, 18% et 17,7% des ménages organisés au sein de l'ASLOCA. Toutefois, dans les autres sections, il reste beaucoup à faire, spécialement en Suisse alémanique, où les taux d'adhésion sont nettement plus bas, à l'exception de Bâle-Ville, dont 15,5% des ménages sont membres de la section cantonale.

Bien sûr, il est important de faire des campagnes de promotion de l'ASLOCA. Cela permet de la faire connaître et amène de nouveaux membres. Cependant, on constate à Genève et dans le canton de Vaud que l'activité politique dynamique de l'ASLOCA en défense des locataires, par le biais d'initiatives et de référendums, stimule les adhésions. Cette activité politique renforce le sociétariat solidaire. Un sociétariat qui n'est pas seulement utilitaire, recherchant uniquement un service juridique pour une affaire particulière. En effet, l'adhésion à l'ASLOCA alors que l'on n'a pas (encore) un conflit avec son bailleur est un acte de

solidarité entre locataires. Elle permet de maintenir des frais de traitement de l'ensemble des dossiers individuels relativement bas et surtout de financer le travail pour les enjeux collectifs cantonaux et fédéraux, comme la rédaction d'initiatives, le lancement de référendums, etc.

Le renforcement de l'ASLOCA passe aussi par chaque membre. Convaincre sa voisine ou son voisin et ses ami-e-s de rejoindre l'ASLOCA est un acte de solidarité, mais aussi un acte d'intérêt personnel. En effet, cela m'assure demain ou après-demain de disposer d'un service de qualité pour m'accompagner dans la défense de mes droits lorsque je serai aux prises avec mon bailleur. Il est important de comprendre et de faire comprendre que l'ASLOCA ne peut défendre les intérêts individuels et collectifs des locataires qu'avec une large solidarité des locataires. Un taux d'affiliation de 25% des ménages serait un objectif idéal.

Trop souvent les locataires se font embobiner par le discours dominant, fortement imprégné par les milieux immobiliers et leurs alliés politiques et économiques. Ils croient ainsi que la Suisse dispose d'un droit du bail fort qui assure des droits solides aux locataires. Ce n'est qu'au moment de la réception d'un congé ou d'une majoration de loyer que le locataire découvre, un peu tard, que la loi est pleine de lacunes et surtout de chausse-trappes pour les locataires.

Une ASLOCA plus forte encore est une ASLOCA qui dispose des moyens pour gagner ses batailles politiques en matière de logement et droit du bail aux niveaux municipal, cantonal et fédéral. Ce n'est d'ailleurs pas un mystère si, début 2020, notre initiative «*Davantage de logements abordables*», rejetée en votation populaire, a recueilli 50,1% des voix en Suisse romande, région où le nombre de ménages organisés au sein de l'ASLOCA est le plus élevé. En conclusion, plus nous sommes nombreux, plus nous sommes forts politiquement et judiciairement. Alors faites adhérer votre entourage locataire.



**FAITES ADHÉRER!**



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

# Pas de politique climatique au mépris des locataires

A Zurich, un nouveau débat politique fait rage: faut-il soutenir ou non la nouvelle loi cantonale sur l'énergie?

La loi cantonale zurichoise sur l'énergie prévoit, dans l'objectif de réduction des émissions CO<sub>2</sub>, qu'à la fin du temps d'utilisation, les chaudières à fuel et à gaz doivent être remplacées par des systèmes de chauffage respectueux du climat. L'ASLOCA Zurich a renoncé à donner un mot d'ordre. Elle s'est de ce fait attiré les foudres de certains milieux environnementaux et d'une partie de la presse. C'est incompréhensible.

## La défense des locataires avant tout

Le positionnement de l'ASLOCA Zurich est identique à celui adopté par l'ASLOCA Suisse lors du débat sur la loi sur le CO<sub>2</sub> refusée en juin dernier par le peuple. Mais surtout l'absence de recommandation de vote est en parfaite adéquation avec nos objectifs de défense des locataires. Ces objectifs sont doubles. D'une part, un objectif global de préservation et d'amélioration de la qualité de vie des locataires avec un soutien principal aux politiques en faveur de la protection du climat. D'autre part, un objectif immédiat quant à la protection des intérêts sociaux et économiques des locataires, c'est-à-dire la défense concrète des locataires contre les congés et les hausses de loyer. Or, sans une protection légale spécifique en cas de travaux de rénovation et d'assainissement, les congés et hausses abusives se multiplient. Cela porte atteinte tant au cadre de vie des locataires en raison du déracinement lié au déménagement forcé qu'à leur budget vu les loyers appliqués après travaux. Cette situation justifie complètement l'absence de soutien à un projet de loi qui omet de prendre explicitement en compte la protection des locataires.

## Multitude de logements à assainir

Une étude récente, intitulée «Netto-Null Treibhausgasemissionen Stadt Zürich» et commandée par la Ville de Zurich, confirme ce que l'ASLOCA Suisse dénonce depuis des années. Indépendamment d'une loi fédérale sur le CO<sub>2</sub> et de nouvelles lois cantonales sur l'énergie, les bailleurs multiplient les congés lors de travaux de rénovation et d'assainissement. Ainsi, sur

le territoire de la ville de Zurich, au cours de la période 2017-2018, ce sont 1132 ménages qui ont reçu leur congé au motif de travaux de rénovation, soit 38% des ménages dont le logement était soumis à rénovation. En 2011-2012, ce n'était que 26% des locataires des logements visés par des travaux de rénovation qui recevaient leur congé. Un bond de 12% en moins de 10 ans. Concrètement, en 2017-2018, ce sont près de 1500 personnes adultes ou mineures qui ont été contraintes de quitter leur logement. Dans la mesure où ces vingt prochaines années il est estimé par les auteurs de l'étude qu'environ 80 000 logements en ville de Zurich seront rénovés et assainis et que 40% seront soumis à résiliation, l'importance de l'impact social et économique d'une régulation saute aux yeux.

## Congés de masse en Suisse alémanique

A Genève, la loi sur les démolitions, transformations et rénovations (LDTR) impose le relogement des locataires au bailleur qui souhaite résilier des baux pour mener à bien son chantier. Conséquence, les résiliations du bail sont très, très rares, vu la quasi-impossibilité de proposer un logement de remplacement aux mêmes conditions. Chose choquante, les gros propriétaires institutionnels, présents en Suisse alémanique et à Genève, pour un même type d'immeubles et un même type de rénova-

tions, notifient des congés de masse à Zurich, à Bâle ou à Berne, alors qu'ils organisent le chantier avec les locataires en place à Genève. Face à ce comportement socialement irresponsable des bailleurs, motivé uniquement par la volonté de contourner les règles relatives au calcul du loyer sur les coûts et d'adapter les loyers au niveau du marché après des travaux de rénovation et d'assainissement énergétique, divers parlementaires membres du comité de l'ASLOCA Suisse ont déposé des interventions. L'objectif est l'amélioration de la protection des locataires lors de projets d'assainissement des immeubles locatifs.

Une des interventions, déposée sous forme de motion au Conseil des Etats, demandait d'introduire dans la nouvelle future loi sur le CO<sub>2</sub>, remplaçant celle refusée par le peuple, une protection des locataires en cas d'assainissement énergétique de l'immeuble. Malheureusement, le mois passé, lors de la session d'automne, une majorité composée d'élus UDC, PLR et PDC du Conseil des Etats rejetait la motion. Décision doublement choquante. D'une part, elle fait fi de la réalité. En effet, le jour avant le journal suisse alémanique à grand tirage *Tages-Anzeiger* révélait les chiffres de l'étude sur la ville de Zurich évoquée ci-contre. D'autre part, elle place les hauts rendements des investisseurs immobiliers avant le droit au logement et les conditions de vie dignes des locataires.

Période	Rénovations	Rénovations avec résiliation du bail		
	Nombre de logements	Nombre de logements	Proportion de logements	Nombre de personnes avant travaux
2011-2012	3 169	830	26	971
2013-2014	2 535	886	35	1 191
2015-2016	2 716	887	33	1 125
2017-2018	2 990	1 132	38	1 463

Source: Netto-Null Treibhausgasemissionen Stadt Zürich: Auswirkungen auf Mieterinnen und Mieter Schlussbericht, 4 mars 2021, Donald Sigrist et Rolf Iten.



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

# Climat et justice sociale: l'ASLOCA agit à tous les niveaux

La majorité pro-bailleur au Parlement fédéral empêche l'adoption d'une protection sérieuse des locataires contre les congés et les hausses de loyers liées aux travaux d'assainissement. L'ASLOCA renforce son engagement dans les cantons.

**L**es bailleurs ont assez profité de la crise du logement. Il est scandaleux qu'ils profitent en plus de la crise climatique pour augmenter leurs profits.

## Protection lacunaire

Les failles dans la protection fédérale contre les congés et les loyers abusifs font que les propriétaires gagnent presque à tous les coups. Le Conseil fédéral leur a donné la possibilité de répercuter 100% du coût des travaux énergétiques sur les locataires en place. La jurisprudence prévoit en sus que le congé peut être donné pour faciliter ces travaux. Des bailleurs

ne s'en privent pas. Cerise sur le gâteau: ces travaux peuvent être subventionnés. En Suisse alémanique, des centaines de locataires reçoivent des congés pour ce motif.

## L'Arc lémanique mieux protégé

L'ASLOCA agit sur les deux tableaux: renforcer la protection contre les congés de masse et limiter les hausses après travaux. Des propositions ont été faites au Parlement (DAL n°252). Le travail ne peut pas se limiter aux Chambres fédérales, où les bailleurs règnent en maîtres. Des solutions doivent être trouvées dans les cantons en partant d'un constat: les congés de masse frappent surtout la Suisse alémanique,

non pas pour des raisons culturelles, mais faute de lois cantonales de protection des locataires. Ce n'est pas le cas à Genève, qui dispose d'un système de protection des locataires bien étoffé, ni dans le canton de Vaud, qui a emboîté le pas à Genève il y a quelques années. Ces lois protègent les locataires en limitant et plafonnant temporairement les loyers après travaux. Elles empêchent les bailleurs de résilier les baux puisqu'ils savent qu'ils ne pourront de toute façon pas relouer très cher ou plus cher après travaux. Autant dès lors garder les locataires en place. Rien de tel en Suisse allemande.

## Initiative bâloise en votation

Celles et ceux qui défendent les locataires dans les cantons alémaniques peuvent donc s'inspirer des avancées obtenues à Genève et dans le canton de Vaud. C'est ce qu'a fait l'ASLOCA à Bâle-Ville, avec deux initiatives, la première déjà acceptée en votation et la seconde soumise au peuple en novembre.

## Les statistiques en faveur du système genevois

Cette dynamique confédérale est une menace pour les milieux immobiliers. C'est pourquoi, dans la campagne de votation qui a débuté à Bâle-Ville, les représentants des bailleurs combattent l'initiative de l'ASLOCA en inventant la fable consistant à faire un lien entre la crise du logement à Genève et la protection des locataires dans ce canton. Selon eux, la crise découle de la protection des locataires, non pas de la spéculation menée par les bailleurs. Les statistiques démontrent le contraire. Le nombre de constructions et de rénovations est similaire à Genève, à Zurich et à Bâle-Ville. De même, les plus fortes hausses de loyer à Genève ont lieu précisément là où seul le droit du bail s'applique, sans la protection supplémentaire de la loi cantonale.

Les locataires ont donc les yeux tournés vers Bâle-Ville, qui peut compter sur le plein soutien et la pleine solidarité des locataires de Suisse romande.



Dix-huit locataires bâlois victimes de rénovations avec ou sans résiliations de masse. Les Bâlois voteront en novembre sur une initiative lancée par l'ASLOCA, qui vise à protéger davantage les locataires face aux résiliations.



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

# LE BOIS ARRIVE EN VILLE

L'utilisation du bois dans la construction s'est longtemps limitée aux chalets et aux maisons individuelles. Ce fut par la suite le tour des centres de loisirs, des écoles et autres bâtiments collectifs. L'heure est-elle venue de voir ce matériau utilisé massivement dans les immeubles d'habitation?

La COP26 a actuellement lieu à Glasgow. La visée de cette conférence est de renforcer l'ambition écologique des différents pays. Lorsqu'on sait que 40% des émissions mondiales de gaz à effet de serre sont de la responsabilité des bâtiments, il faut absolument agir également dans ce domaine. Les rénovations énergétiques ont fait l'objet de notre précédent dossier. Au tour maintenant des nouvelles constructions.

## Modifier les stratégies de construction

Il est reconnu que le bois présente un bilan d'émissions de gaz à effet de serre et d'énergie grise largement inférieur à ceux du béton armé ou de l'acier, qui entraînent de lourdes émissions de CO<sub>2</sub> lors de leur fabrication. De plus, le bois stocke le carbone tant qu'il n'est pas brûlé. Dans la forêt, il capte du CO<sub>2</sub> pour s'autoproduire et rejette de l'oxygène. En utilisant beaucoup de bois dans les futures constructions, on pourrait opter pour une stratégie de séquestration du carbone, utile à l'échelle planétaire. Des chercheurs ont mis en évidence cette possibilité. Il faudrait cependant un immense changement partout dans le monde pour que cela influence de façon importante les émissions de gaz à effet de serre. Mais cela n'est pas négligeable pour autant: en plus de stocker du CO<sub>2</sub> en utilisant le bois dans la construction, on évite les émissions liées à la disparition de nouveaux bâtiments en acier et en béton. Les chercheurs continuent leurs investigations sur les défis futurs de la construction et, en attendant, des projets en bois voient le jour un peu partout dans le monde.

## Le bois: importé ou local?

Importer du bois de l'autre bout du monde n'est plus tout à fait en phase avec la transition écologique, et l'objectif serait donc d'utiliser plutôt du bois en favorisant les circuits courts et respectueux. Cela tombe bien puisque les forêts européennes, et suisses bien sûr, présentent une sous-exploitation depuis des années, ce

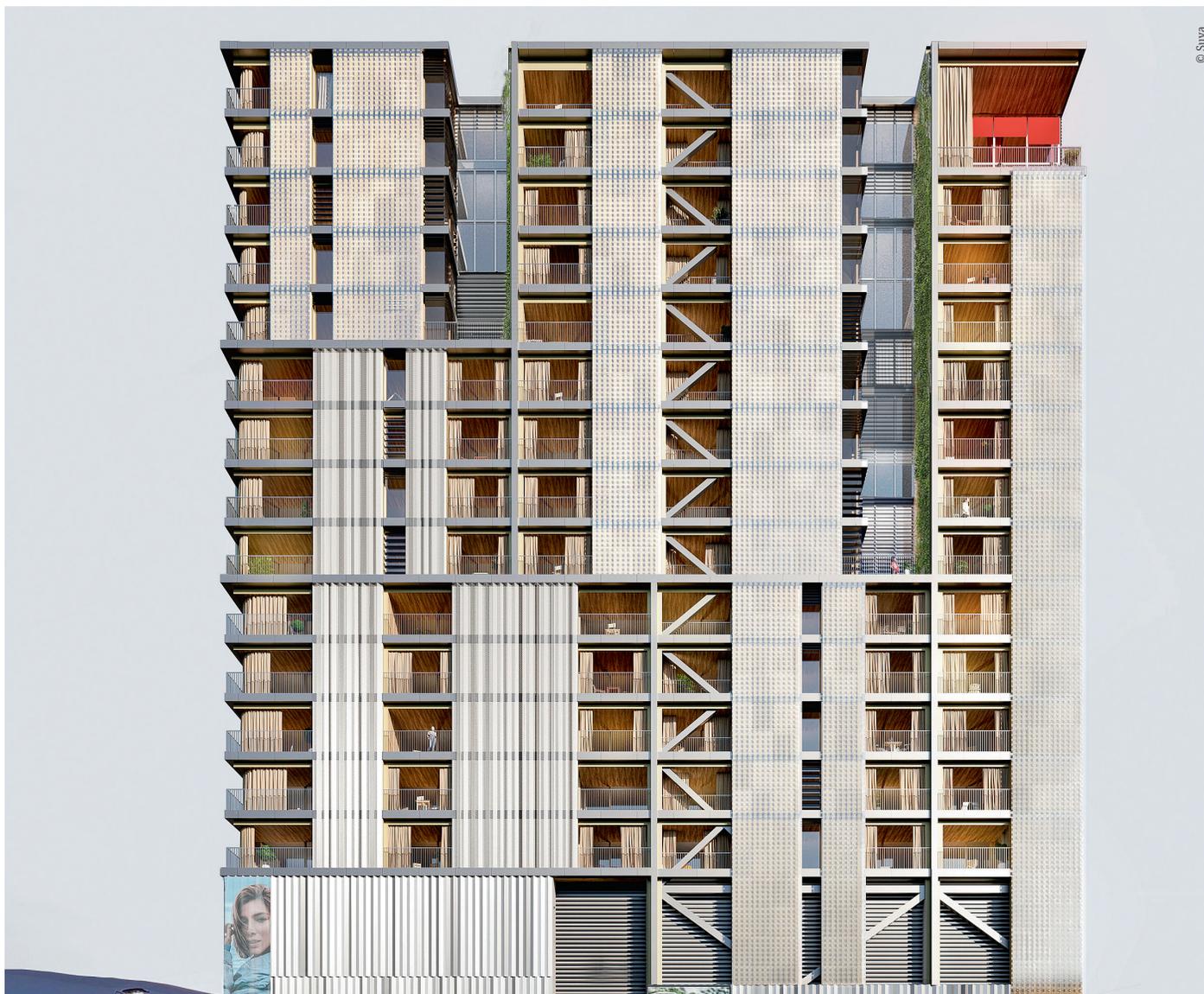
qui autorise à envisager une augmentation de la production locale. Sébastien Droz, représentant l'Office romand de Lignum (Economie suisse du bois), explique: «Le potentiel de la forêt suisse n'est pas encore totalement exploité. La forêt a bien sûr plusieurs rôles à jouer, notamment de filtre pour l'eau potable et dans les loisirs, mais on peut tout à fait envisager de l'exploiter davantage sans nuire à ses autres fonctions. La loi forestière suisse est une des plus strictes du monde, donc pas de risque de surexploitation.»

Par contre, augmenter la récolte de façon intensive dans des régions forestières non protégées ne serait vraiment pas idéal puisque cela perturberait encore davantage les écosystèmes, entraînant de nouvelles émissions de CO<sub>2</sub>. Sans parler du manque de durabilité d'une telle exploitation.

Les spécialistes s'accordent également sur le fait qu'il faut apprendre à travailler avec ce qui



La ville de Skelleftea, dans le nord de la Suède, a inauguré début septembre 2021 un gratte-ciel en bois haut de 80 mètres. Avec ses 20 étages, c'est la plus haute tour en bois du monde. Elle abrite un hôtel et un centre culturel.



Le projet Malley, à Prilly, devrait être la plus haute tour en bois de Suisse romande.

existe déjà et non pas seulement avec des matériaux neufs et prêts à l'emploi. Le recyclage devrait également se faire dans ce domaine.

### Dispositions légales modifiées en 2015

Depuis six ans, il n'y a plus de limite de hauteur pour les bâtiments construits en bois en Suisse, ce qui était le cas avant, pour des raisons de sécurité notamment. Avec la révision des prescriptions en matière de protection incendie, qui prévoyaient auparavant une hauteur maximale de 30 mètres lorsqu'on utilisait du bois, matériau inflammable, il y a désormais la possibilité légale de construire de hauts immeubles en bois. En effet, les poutres utilisées brûlent à une vitesse très lente et il n'y a plus lieu d'interdire leur utilisation. La plus haute tour de Suisse, le projet Pi à Zoug (voir page 9), devrait être terminée d'ici 2024-2025. Cette construction atteindra les 80 mètres, sur 28 étages. Elle comportera 200 logements, dont 173 dans la catégorie low-cost. En Suisse romande, c'est la Tour Malley à Prilly qui détiendra le record avec ses 60 mètres, dès 2023 (voir page 8). A ce jour, c'est une tour en bois haute de 60 mètres en Suisse alémanique qui détient le record suisse. Au niveau mondial, c'est désormais un centre culturel suédois, inauguré en septembre 2021, qui détient le record de 80 mètres.

## «En 2018, la part du bois dans les immeubles de logements se montait à 10,7% et dans les maisons individuelles à 18,8%.»

### Défis majeurs de la construction

La proportion de bois pour les structures porteuses des bâtiments en Suisse n'était encore que de 14,2% en 2018. La part de bois dans les immeubles de logements se montait à 10,7% et dans les maisons individuelles à 18,8%. Dans l'agriculture on en trouvait quasi 40% et dans les écoles 24,8%. Ce pourcentage devrait augmenter ces prochaines années, pour des raisons écologiques premièrement. Mais le bois a également d'autres avantages: léger, il se transporte plus facilement et ne nécessite pas d'eau sur le chantier, contrairement au béton. Pour des travaux en pleine ville, il peut y avoir beaucoup d'avantages, tout en limitant les nuisances pour les riverains. La rapidité de construction (gain de 30 à 50% de temps) est également un facteur important. Cela est dû principalement à la production d'éléments préfabriqués en atelier.

### Différents éléments en bois

Le bois peut être utilisé, comme c'est déjà le cas depuis longtemps, pour les façades, mais

il peut aussi être utilisé pour les dalles et toute la structure du bâtiment. Selon Sébastien Droz, «à qualité égale, il n'y a pas de différence de prix entre bois et béton. Par contre, il est vrai que les constructions bois se situent dans le milieu et haut de gamme.» Il explique «qu'il ne faut pas regarder uniquement le prix de construction». En effet, les coûts à long terme peuvent avantager le bois, qui semble garder mieux la chaleur et évite ainsi des charges importantes en matière de chauffage. Il semblerait en plus que ce soit surtout le choix de l'enveloppe du bâtiment (fenêtres, isolation thermique) qui ait un impact important sur les coûts et non pas la construction principale. Le bois a donc de beaux jours devant lui...

### Sources:

- «Le bois: entre conscience écologique et économique», comité des Rencontres Romandes du Bois, 2021.
- «La construction en bois peut-elle devenir un puits de carbone déterminant?», de Blaine Brownell, sur [www.rencontres-woodrise.ch](http://www.rencontres-woodrise.ch), 2019.
- «Que coûte une construction bois?», Lignum, 2021.

## Malley Lumières à Prilly, le record suisse romand

Une tour en structure bois de 60 mètres va voir le jour au centre Malley Lumières, à Prilly. Ce bâtiment devrait accueillir environ 200 habitants en 2023.



Espace de coworking dans la tour en bois (image de synthèse).

La tour en bois de Malley se veut un objet exemplaire du point de vue énergétique et socio-culturel. René Beyeler, chef de team à la Gestion des constructions de la Suva, la propriétaire, répond à quelques questions.

### Pourquoi avoir choisi le bois comme matériau de construction dans le projet de Malley?

Les Communes de Prilly, Renens et Lausanne ont opté en 2016 pour une certification «Site 2000 watts» pour le secteur de Malley. Nous sommes dès lors tenus par le règlement du PPA (plan partiel d'affectation), entré en force à l'automne 2019, de répondre aux exigences de labellisation «Site 2000 watts». Le certificat est attribué pour une durée limitée et doit être renouvelé périodiquement.

C'est cette condition-cadre du développement durable, à laquelle la Suva adhère, qui nous a conduits au choix d'une ossature en bois pour notre projet de surélévation. Le bois nous sert à atteindre les valeurs cibles exigées pour l'énergie primaire non renouvelable (énergie grise) et des émissions de CO<sub>2</sub>.

Il faut savoir que le respect des émissions de CO<sub>2</sub> est ce qui est le plus difficile à atteindre dans la réalisation des bâtiments actuels. Le bois étant considéré comme neutre en termes d'émissions de CO<sub>2</sub>, il est judicieux de l'utiliser comme matériau de construction pour des projets en «Site 2000 watts».

### Et qu'en est-il du prix de construction?

La construction en bois est réputée pour être plus coûteuse par rapport à une construction massive en béton. Elle comporte cependant un avantage en termes de réalisation. Tout comme

**«Le bois étant considéré comme neutre en termes d'émissions de CO<sub>2</sub>, il est judicieux de l'utiliser comme matériau de construction.»**

les constructions en acier, le bois peut être pré confectionné en atelier et le montage de l'ossature est ainsi plus rapide.

### Quels sont les freins, les obstacles rencontrés jusqu'à présent (administratifs, légaux, techniques)?

Nous n'avons pas rencontré de freins à proprement dit. Cependant, même si les normes incendie ont changé et permis la construction de tours en bois, pour notre projet spécifique, nous avons dû démontrer l'efficacité des mesures de protection du feu puisque les façades sont partiellement faites de panneaux photovoltaïques.

Une des difficultés, résolue, était d'ordre statique. Car la surélévation ne devait pas s'appuyer sur le bâtiment existant. Ainsi, toute une façade est conçue comme un pont. C'est pourquoi 5% de l'ossature sera réalisée en acier et 95% en bois. Le bois provient exclusivement des forêts de Suisse romande (Jura, Vaud et Fribourg). Les essences sont 20% de frêne, 60% d'épicéa et 20% de sapin blanc.

### Quels types de logements seront disponibles dans la tour, avec quels genres de loyers?

Nous voulons toucher toutes les couches sociales à travers un public-cible vivant de façon alternative et non pas de façon traditionnelle.

Il y aura des studios, des logements de deux, trois et quatre pièces. Les prix de location varieront de 300 à 400 francs le m<sup>2</sup>/année (un trois pièces de 60 m<sup>2</sup> coûterait entre 1500 et 2000 francs par mois). 10% des surfaces de logement seront consacrées au LUP (logement d'utilité publique).

### Quel est l'intérêt pour un locataire d'habiter dans un tel immeuble?

Il trouvera tout sur place (magasins, poste, pharmacie, coiffeur, restaurants dans le centre commercial Malley Lumières). Il peut par exemple «aller en pantoufles» au cinéma, au fitness. Tous les types de transports publics sont devant la porte. Nous prévoyons un service de conciergerie payant pour la buanderie, la location de chambres «joker» (locations temporaires) et un espace terrasse et jardin sur le toit de la tour.

### Est-ce un projet unique de la Suva ou y a-t-il d'autres projets du genre qui vont suivre?

Pour l'heure, c'est un projet unique ayant ce genre de public cible. Par contre, ce n'est pas le premier projet sur un «Site 2000 watts» de la Suva, et ce ne sera vraisemblablement pas le dernier.



Visualisation de l'extérieur de la tour Pi.

## Projet Pi à Zoug: futur record suisse

**L**e projet Pi est une tour en bois d'une hauteur de 84 mètres (ce qui constituera le record suisse) qui abritera des logements pour les collaborateurs de l'entreprise immobilière à l'origine du projet, à Zoug. Dès le départ, l'objectif a été de réaliser un immeuble avec la plus grande proportion possible de bois. Il a fallu beaucoup d'idées novatrices au niveau technique ainsi qu'un effort de planification accru. C'est donc un vrai défi que s'est lancé cette entreprise. Implenla, constructeur et entrepreneur général, a dû par exemple analyser les problématiques de l'acoustique et de la dynamique en détail.

A la question quels ont été les freins et les obstacles rencontrés jusqu'à présent, le service de

presse d'Implenla explique: «Très rapidement, nous avons voulu savoir quels bruits parviendraient aux appartements depuis la zone des espaces semi-publics communs et, autre exemple, comment la construction du plafond réagirait aux jeux des enfants.» De nombreuses questions du style ont ainsi dû être abordées.

### Espaces en commun et fonction sociale

L'immeuble est conçu en séries de trois étages s'articulant autour d'un espace central ouvert, qui fait fonction de lieu d'arrivée et de distribution vers les logements. Cela supprimera la séparation verticale des tours traditionnelles et devrait empêcher l'anonymat habituel entre

moins d'émissions de gaz à effet de serre. La durabilité écologique devra également être garantie dans le cadre de l'exploitation ultérieure du bâtiment: grâce à des modules photovoltaïques insérés dans la façade, il sera producteur d'énergie et couvrira de manière autonome une partie de sa consommation d'électricité. La chaleur et le froid renouvelables puisés dans le sol et dans le lac de Zoug constitueront des sources d'énergie supplémentaires pour le bâtiment. Les logements étant destinés avant tout aux collaborateurs de l'entreprise, sise juste à côté, cela générera de courtes distances pour aller travailler et réduira très fortement le besoin d'espace de transport.

## «Le plafond résistera-t-il aux jeux des enfants? Quels bruits parviendront dans les appartements?»

les étages. Au total seront créés dix de ces «voisinages», qui comprendront chacun environ 22 logements. Les résidents ayant des besoins similaires devraient être regroupés: un pôle familial, un pôle pour les personnes seules, pour les personnes âgées, etc. Des espaces communautaires, un rez-de-chaussée ouvert au public ainsi qu'une garderie d'enfants complètent le projet.

### Du bois partout

Les plafonds composites bois-béton, nouvellement développés, présenteront la même épaisseur de construction que les plafonds en béton classiques, mais seront considérablement allégés et leur production générera nettement

### Types de logements et spécificités

Conformément aux directives du développement urbain de la ville de Zoug, le promoteur explique vouloir réaliser le plus grand nombre possible d'appartements à loyer abordable. Le fait que les appartements soient plutôt petits permet de garder des prix abordables, malgré une méthode de construction élaborée, explique le service de presse d'Implenla.

Les étages supérieurs, par contre, seront vendus dans le segment de prix élevé.

D'autres grands projets en bois ont déjà été réalisés par Implenla, notamment à Winterthur. Et cela va vraisemblablement continuer. Un autre projet suit, à Winterthur également.



Visualisation de l'intérieur.



NATHALIE FLAMING  
Consultante ASLOCA-Intersections  
ASLOCA Vaud

## La fable du loup et de l'agneau

Même lorsqu'on est certain d'être dans son bon droit, il vaut mieux être prudent et s'entourer des conseils de professionnels dans les démarches à entreprendre. Explications.

Dans un quartier cosy de la ville olympique sise sur les rives du lac Léman, Nathan occupait un bel appartement depuis plus de dix ans. Ces dernières années malheureusement, le logis fut la proie de diverses infiltrations d'eau au plafond, ce qui provoqua moisissures, humidité et délabrement de l'édifice. Le locataire prévint la bailleuse, une société anonyme, via sa gérance, des défauts importants grevant son logement. Quelques réparations furent tentées mais s'arrêtèrent à la pose d'une bache en plastique plaquée au plafond destinée à recueillir les gouttes d'eau qui perlaient.

### Résiliation du bailleur malgré la consignation

Las de subir cette situation et de compter les

décilitres d'eau accumulés dans la bache, Nathan consigna son loyer et saisit la Commission de conciliation. Bien que parfaitement valable, la consignation du loyer ne gêna pas la bailleuse d'adresser une résiliation du contrat de bail au locataire, pour défaut de paiement du loyer.

### Le locataire semble gagnant

La proposition de jugement fit entièrement droit aux revendications du locataire en ce qu'elle annula le congé notifié, ordonna à la bailleuse d'effectuer les travaux, accorda une réduction de loyer au locataire et lui octroya des facilités de départ.

Fort de cette proposition de jugement, Nathan discuta avec le gérant de manière à quitter rapidement le logement et plia bagage à la fin de l'été... en omettant de s'assurer de l'accord écrit

de la bailleuse sur tous les points litigieux. La bailleuse, dont le gérant immobilier n'est autre qu'un de ses actionnaires, a saisi le Tribunal des baux en contestant la réduction de loyer octroyée pour les désagréments subis. L'issue de la procédure nous apprendra si la raison du plus fort est toujours la meilleure...

### La consignation du loyer: comment s'y prendre?

D'ici là, rappelons les principes essentiels de la procédure de consignation du loyer. Face à un défaut de la chose louée dont l'élimination incombe au bailleur, le locataire peut en exiger réparation et opter pour la consignation du loyer afin de faire pression sur le bailleur.

Avant toute consignation du loyer, le locataire doit, par écrit, informer le bailleur du défaut, lui impartir un délai raisonnable pour y remédier et lui signifier la menace de la consignation du loyer.

Il s'agit de conditions formelles qui doivent impérativement être respectées, le locataire s'exposant à une résiliation du contrat de bail pour non-paiement du loyer.

La conséquence immédiate de la consignation du loyer est que le loyer brut, c'est-à-dire frais accessoires compris, n'est pas payé au bailleur mais il est versé à l'office de consignation désigné par le canton (une banque dans le canton de Vaud). L'article 259g, al. 2 CO énonce clairement que les loyers consignés sont réputés payés. Le juge examine ensuite le bien-fondé de la consignation sur le plan matériel: présence d'un défaut, délai suffisant pour le réparer, défaut réparable ou irréparable, frais manifestement disproportionnés.

Même si le juge n'admet pas le bien-fondé de la consignation, la résiliation anticipée qui aurait été notifiée dans l'intervalle serait inefficace si le locataire a agi de bonne foi.

L'énoncé de la loi et l'attitude peu scrupuleuse de certains bailleurs, respectivement de leurs gérances lausannoises en particulier, imposent au locataire d'agir avec circonspection dans le cadre de la procédure de consignation du loyer.



© iStock/Anna Mahabed

Même si un logement offre plein d'avantages, devoir toujours lutter pour que des travaux soient engagés est vraiment pénible. Déménager est une solution, certes, mais il en existe d'autres!



Il faut agir avec fermeté mais sans précipitation et ne pas hésiter à s'entourer d'avis éclairés.



ALBERTO VELASCO  
Président  
ASLOCA Genève

## Tous les locataires en paieront le prix!

Après le refus de la loi Zacharias (acheter ou partir), la loi Aellen menace maintenant les locataires, qui y perdraient à coup sûr. La lutte s'organise.

Une loi telle que proposée par le député PLR Aellen serait un cadeau empoisonné pour quelques «petits» futurs propriétaires. Elle entraînerait également une pénurie accrue et une insécurité certaine pour l'ensemble des locataires. En juin 2016 pourtant, le peuple a rejeté la loi Zacharias (retour des congés-ventes). La loi proposée par le député PLR Aellen, du comité de la Chambre immobilière, ressert ce plat avarié!

### Part du logement sans but lucratif très basse à Genève

La ville de Zurich a un nombre d'habitants proche de celui du canton de Genève. La part du logement sans but lucratif s'élève à 29,3% et ses citoyennes et citoyens ont voté pour que cette part atteigne le seuil de 33%. Or, à Genève, cette part s'élève à moins de 17%. La loi Aellen diminuerait encore le reste du parc locatif - privé - à loyer raisonnable. Seuls les appartements à loyer modeste seront vendus à un prix accessible à une part de la population, et tous ne pourront évidemment pas acheter. La conséquence: un rétrécissement du parc locatif et une explosion des loyers.

### Nouvelle mouture encore plus permissive

Celle ou celui qui ne pourra pas acheter risque de devoir partir. En effet, le Tribunal fédéral admet les congés pour relouer plus cher ou vendre plus cher à un tiers. Par conséquent, si le locataire refuse d'acheter, le propriétaire résiliera et «proposera» ensuite à un tiers de son choix. C'est pour cela que dans la loi Aellen le délai pendant lequel le locataire doit avoir habité le logement avant d'acheter est plus court que dans la loi Zacharias, trois ans au lieu de cinq!

Zacharias possède quelques centaines d'appartements à Genève et se décrit lui-même ainsi: «Je suis comme un Saoudien qui aurait trouvé un puits de pétrole...»

### Bénéfice pour certains, catastrophe pour les locataires

La loi Aellen nous prépare un jeu de l'aviation immobilière basé sur la revente de ces nouveaux objets. Certains chanceux réaliseront certes

un coquet bénéfice. Mais, par la suite, ces appartements seront soumis au système d'appropriation spéculatif, écrasant les locataires, et reloués beaucoup plus cher.

### Propriétaires différents mais propriétaires quand même!

Au lieu d'être face à un propriétaire d'immeuble (type de dinosaure: Tyrannosaurus rex), les locataires affronteront une multitude de propriétaires individuels (type: Vélociraptor). Ils n'y gagneront pas au change.

Aujourd'hui, à peine 20% des locataires peuvent acheter un logement. Si la loi passe, quelques-uns de plus pourront peut-être acheter, mais la vie des autres va fortement se péjorer. Il sera alors trop tard pour agir. Les locataires actuels et, surtout, leurs enfants vont en payer les conséquences.

### Vite, gagner de l'argent avant la baisse des prix

Les spéculateurs derrière Aellen-Zacharias veulent pomper rapidement leur pétrole immobilier avant une baisse des prix, comme le pétrole l'a connue, par des ventes appartement par appartement, beaucoup plus lucratives que celle d'un immeuble entier, seule permise par la LDTR (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation). Le risque est ainsi transmis aux locataires acquéreurs. Un risque doublé, pour les immeubles anciens, par les frais futurs d'entretien et de rénovation.

La loi Aellen-Zacharias nous ramène à la spéculation des années 1960 et 1980. Rejetons cette véritable tromperie sociale, politique et économique.

Auteurs: Romolo Molo et Alberto Velasco



La stratégie de la droite: resservir encore et toujours le même plat, qui ne passe pas chez les locataires!



AMALIA ECHEGOYEN  
Avocate  
ASLOCA Fribourg

## Pression sur une maman de jour

L'ASLOCA a suivi une locataire qui a vécu quelques différends avec son propriétaire, en lien avec son activité professionnelle, exercée à son domicile.

Une locataire, travaillant en tant que maman de jour chez elle depuis une quinzaine d'années, a tout à coup commencé à recevoir des lettres d'intimidation de son nouveau propriétaire. Celui-ci prétendait qu'elle n'avait pas le droit d'exercer cette activité et menaçait de résilier le bail si elle ne cessait pas.

### Procédure en marche

La tentative de conciliation ayant échoué, la locataire, avec l'aide de l'ASLOCA, a saisi le Tribunal des baux pour faire constater son droit à exercer son activité de maman de jour, expliquant qu'elle le faisait depuis fort longtemps avec le consentement de l'ancien propriétaire. Le propriétaire a toutefois fait valoir que la demande était irrecevable, car elle ne remplissait pas les conditions de recevabilité d'une action en constatation de droit.

En résumé, la maman de jour souhaitait obtenir l'aval de la justice et être ainsi en ordre officiellement avec son propriétaire. Mais les tribunaux n'ayant pas vocation à donner des avis de droit, les conditions de recevabilité d'une action en constatation de droit sont en effet assez restrictives. Selon la jurisprudence, pour qu'une action visant à faire constater l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'un rapport de droit soit recevable, il faut qu'il y ait une incertitude, que cette incertitude entrave le demandeur dans sa liberté de décision et qu'il ait donc un intérêt digne de protection à sa levée, que l'incertitude puisse être levée par la constatation judiciaire et qu'une action condamnatoire (action en paiement par exemple) ou une action formatrice (action en diminution de loyer par exemple) qui permettrait d'obtenir directement le respect du droit ne soit pas ouverte.

### Ne pas s'enervé avant la résiliation: facile à dire!

Dans le cas de notre locataire, le propriétaire prétendait que celle-ci n'avait pas un intérêt digne de protection à la constatation de son droit et qu'elle n'avait qu'à attendre une éven-



Être parents de jour à domicile: une activité qui doit être validée par le propriétaire?

tuelle résiliation pour ouvrir une action en contestation du congé.

La locataire a cependant fait valoir que l'incertitude quant à son droit l'entravait dans sa liberté de décision et qu'elle ne se trouverait pas dans la même position si elle attendait simplement une résiliation qu'elle contesterait ensuite. En admettant que le Tribunal nie son droit d'exercer son activité, elle pouvait décider de la cesser ou de déménager pour la poursuivre. Alors qu'en contestant une éventuelle résiliation, elle prenait le risque de n'avoir plus le choix en cas d'échec de son action.

### La locataire écoutée et tranquillisée

Le Tribunal des baux a suivi la locataire et considéré que la demande était recevable. Il a

estimé qu'il résultait du comportement du propriétaire une insécurité juridique constituant une menace qui, si elle n'est pas écartée, comportait des inconvénients certains et qu'une action en constatation de droit apparaissait comme un moyen approprié d'éliminer cette insécurité dans la mesure où aucune autre voie de droit (action condamnatoire ou formatrice) n'était ouverte à la locataire.

On précisera encore que le propriétaire a fait appel du jugement. Le Tribunal cantonal a entièrement confirmé le jugement de première instance.



CAMILLE CHARDON  
Responsable communication  
ASLOCA Neuchâtel

## 40 ans d'histoire de l'ASLOCA neuchâteloise

Marie-Claire Jeanprêtre, avocate et responsable de l'ASLOCA Neuchâtel pendant près de 40 ans, revient sur l'histoire de la section après avoir pris une retraite anticipée bien méritée.

«**«** Disons qu'avant, c'était plus folklorique! » relève rapidement Marie-Claire Jeanprêtre en se replongeant avec affection dans l'histoire de l'association. Au fil des ans, la section s'est peu à peu professionnalisée, elle est passée d'un groupe de bénévoles qui n'avaient pas nécessairement de formation juridique à une équipe de sept collaborateurs, dont trois avocats, au service de près de 9400 membres. L'ancienne responsable se souvient encore parfaitement des débuts de celle que l'on nommait alors «ANLOCA», avec le «N» pour Neuchâtel. Sous l'impulsion de Bernard Griener et avec l'aide de la section vaudoise, l'ANLOCA donnait ses premières consultations. Nous étions en 1981, et c'était tous les lundis soir dans les bureaux du service des consultations conjugales de la ville de Neuchâtel. Quelques mois plus tard, celle qui était alors étudiante en droit rejoignait le groupe de consultant-e-s. «Cette permanence a duré 17 ans et l'équipe avait pour habitude de poursuivre la soirée au Café du Rocher avec des frites et du rosé!» relève-t-elle, amusée.

### Professionnalisation du service juridique

En 1988, l'ASLOCA neuchâteloise prend ses quartiers au numéro 5 de la rue de la Côte à

Neuchâtel et l'engage comme avocate, à 50%. En 1990, l'association achète son premier ordinateur (!), puis successivement engage une secrétaire et une étudiante en droit en la personne de Carole Aubert, qui viennent renforcer l'équipe. D'autres collaborateurs suivront. En 2000, les ASLOCA du Haut et du Bas du canton fusionnent, en maintenant deux bureaux de consultations, un à La Chaux-de-Fonds et un à Neuchâtel, afin d'unir leurs forces pour la défense des locataires. A cette époque, l'association compte déjà plus de 4000 membres et s'apprête à s'installer à la rue des Terreaux 1 à Neuchâtel et à la rue Jardinière 71 à La Chaux-de-Fonds (adresses actuelles). «Nous avions toujours l'impression d'avoir atteint un palier, explique notre interlocutrice, qui se rappelle aussi de ses tournées aux différents stands de la Fête des Vendanges, munie de bulletins d'adhésion sur des cartons à saucisses!

### Des combats marquants

«La section s'est davantage développée avec son service juridique qu'avec son implication politique», relève-t-elle. Cela dit, d'importants combats ont été menés, tels que l'initiative cantonale lancée pour un Tribunal des baux. L'enjeu était considérable et devait permettre aux avocats de l'ASLOCA de continuer à défendre

les locataires devant les autorités judiciaires, suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle organisation judiciaire. Ce fut un succès et le Grand Conseil adopta la gratuité des procédures et la représentation juridique par des avocats d'associations. Il faut également relever que, dans les années 1980, les congés-rentes représentaient un véritable fléau. Grâce à l'implication de l'ASLOCA, une loi a pu être votée afin de soumettre la vente à autorisation. «Cette loi a toujours des effets préventifs sur les congés», souligne Marie-Claire Jeanprêtre. Elle relève également le soutien de la section à d'autres actions comme la mise en place de la loi sur l'aide au logement ou sur les appartements avec encadrement. «Cela a été réjouissant de voir l'association se développer et devenir un interlocuteur sérieux auprès des pouvoirs publics», confie-t-elle.

### Intérêts et droits des locataires

«La protection des locataires profite à ceux qui l'utilisent», rappelle Marie-Claire Jeanprêtre. Elle relève qu'avec l'informatisation les locataires ont accès à des formulaires en ligne et ont davantage d'outils pour faire valoir leurs droits, notamment lors de baisses du taux hypothécaire. Cela dit, elle ajoute que «dans un marché libre où on laisse au locataire la responsabilité de se battre, il y aura toujours des abus, car en cas de pénurie le locataire sera toujours la partie faible au contrat». C'est pourquoi, selon elle, il est essentiel de promouvoir également le développement de logements sociaux par l'intermédiaire des communes et des coopératives d'habitation.

### Retraite nomade

Si Marie-Claire Jeanprêtre s'est engagée durant toute sa vie active avec passion et dévouement pour la défense des locataires, c'est une retraite quelque peu nomade qui l'attend. En alliant son amour des voyages et du bricolage, elle a transformé un bus en van aménagé pour sillonner les routes avec son mari... mais de préférence par temps clément, car son nouveau logement n'a pas encore le chauffage compris!



Marie-Claire Jeanprêtre a œuvré durant 40 ans pour l'ASLOCA. Ici devant son bus aménagé pour sillonner les routes...



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

## Consignation du loyer: quelques pièges à éviter

Le locataire qui entend obtenir la réparation de défauts de la chose louée, mais qui est confronté à un bailleur passif, peut consigner son loyer pour «faire bouger les choses».

**L**e procédé semble simple et efficace, mais il s'avère difficile d'accès pour qui ne connaît pas ses subtilités, ce qui peut comporter des dangers. Il n'est pas inutile de rappeler quelques règles à respecter en la matière.

### La consignation du loyer: un droit qui s'exerce avec précaution

La première obligation du locataire envers son bailleur est celle de payer son loyer. Le bailleur doit en contrepartie garantir que l'état de la chose louée reste celui convenu par le bail. Ainsi, si après un certain temps la peinture des parois – qui avait été refaite à l'entrée – s'altère, le bailleur doit, à la demande du locataire, la rafraîchir. L'obligation du preneur de payer le loyer fait face à celle du bailleur d'entretenir les lieux. Si le bailleur refuse sans raison de respecter son obligation d'entretien de la chose, le locataire peut consigner son loyer. La consignation du loyer étant une mesure incisive, elle ne peut se faire sans respecter quelques conditions strictes posées par la loi. Il ne s'agit pas de garder le loyer sur un compte épargne le temps que le bailleur s'exécute. Pareille manière de faire entraînerait le risque que le bail soit résilié pour défaut de paiement du loyer! Pour que la consignation vaille paiement valable du loyer, mieux vaut ainsi agir avec précaution.

### La consignation doit être précédée d'une mise en demeure

La première étape du chemin qui mène à la consignation valable consiste à faire savoir clairement au bailleur, par écrit, ce qui lui est demandé, en lui laissant un délai raisonnable pour s'exécuter, et en indiquant que le loyer sera consigné si tel n'est pas le cas. Comme ce courrier est obligatoire, il faut pouvoir prouver son envoi, si bien que l'envoi en recommandé est absolument nécessaire. Il doit être signé par tous les titulaires du bail! La clarté dans les demandes de réparation favorise les chances que les travaux soient effectués. Plutôt que d'utiliser des formules comme «je vous demande de refaire les peintures là où elles sont défraîchies et de poncer les parquets abîmés», il est

plus clair de solliciter les réparations voulues au moyen d'une liste à puces (voir exemple ci-contre) et, idéalement, d'accompagner son courrier de photos. Le délai imparti doit être raisonnable. Plus on demande des travaux nombreux et compliqués, plus le délai laissé doit être long. La peinture de quelques parois peut être demandée sous 30 jours, mais l'élimination d'un problème complexe d'isolation des parois devra être accompagnée d'un délai de 60 jours au moins. Par souci de clarté, mieux vaut fixer une date limite («jusqu'au 15 janvier 2022») que de laisser un délai («30 jours dès réception de la présente»). Si le délai est trop court, le bailleur en demandera la prolongation (qui devra en principe être accordée). Le bailleur doit pouvoir comprendre la conséquence de son inaction: il faut donc mentionner que le loyer sera consigné.

### Attendre le délai

La consignation se fait une fois le délai expiré, en mains de l'organisme agréé, et par mois d'avance. La consignation ne doit pas se faire avant que le délai laissé soit expiré. Même si on pense bien que la veille du terme laissé au bailleur, celui-ci ne s'exécutera plus dans le délai. C'est formaliste mais c'est ainsi. Consigner revient à payer le loyer auprès d'un tiers autorisé qui est désigné par le droit cantonal. A Genève, cela se fait auprès des services financiers du pouvoir judiciaire. Comme la plupart des baux prévoient que le loyer est dû par mois



Il faut faire savoir au bailleur par écrit ce qui lui est demandé. Mieux vaut bien s'entourer afin de ne pas faire d'erreur.

### Exemple de demande par courrier:

«Je vous demande d'exécuter les travaux suivants:

- Hall:
- Peinture des parois et du plafond
- Ponçage du parquet
- Salon:
- Réfection du papier peint
- Peinture des boiseries.

Un délai vous est imparti jusqu'au 15 janvier 2022, à peine de quoi le loyer sera consigné.»

d'avance et que la loi évoque la consignation des loyers «à échoir», il ne faut pas consigner avec retard. Dans l'exemple ci-dessus, la consignation du loyer de février 2022 se fera entre le 16 et le 31 janvier 2022, pas avant ni plus tard. Le Tribunal fédéral a récemment rejeté le recours d'un locataire ayant vu son bail résilié pour défaut de paiement du loyer, car le loyer avait été consigné avec retard!

### La consignation du loyer doit être validée auprès de l'autorité de conciliation

Une fois le loyer consigné, encore faut-il faire valider ce procédé par une autorité (à Genève la Commission de conciliation en matière de baux et loyers). Le locataire doit ainsi saisir celle-ci d'une requête dans un délai de 30 jours. Si le loyer est, selon le bail, dû «par mois d'avance», ce délai se compte à partir du premier jour du premier mois dont le loyer est consigné. Dans notre exemple le jour 1 est le 1<sup>er</sup> février 2022, et la requête devra donc être expédiée en recommandé le 2 mars 2022 au plus tard. Sinon, le loyer n'est pas consigné comme il faut, ce qui fait courir le risque d'un congé pour demeure du locataire!

### Moralité

Il ne faut pas consigner son loyer à la légère. Mieux vaut s'entourer des conseils avisés des juristes de l'ASLOCA.

<sup>1</sup> TF 4A\_571/2020 du 23 mars 2021, destiné à publication au recueil officiel.

# Consultez d'abord la page web de votre section sur [www.asloca.ch](http://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

asloca-fribourg@bluewin.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  
2001 NEUCHÂTEL  
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26  
neuchatel@asloca.ch

### LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS  
032 913 46 86 / fax 032 914 16 26

## 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  
Case postale 16  
1522 LUCENS  
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32

#### Permanence téléphonique:

lundi et mercredi: 8 h - 11 h  
asloca.broye@bluewin.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  
intersections@asloca.ch

## 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  
asloca.info.vevey@bluewin.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 \_\_\_\_\_

## Future crise de l'offre en France?

### 500 000 nouveaux logements par an sont nécessaires pour éviter «une crise majeure de l'offre» en France.

La construction de logements est en berne en France. Selon le rapport d'une commission d'experts et d'élus il y a urgence à relancer le secteur. La construction décroche alors que les besoins en logements sont pourtant appelés à se maintenir «à un niveau élevé dans les années à venir, en particulier dans les territoires qui connaissent déjà les tensions les plus fortes». Le décrochage est observé autant dans le secteur privé que dans le social: alors qu'on



La crise du logement touche également les Pays-Bas. Une grande manifestation a eu lieu début septembre 2021 pour protester contre cette crise, qui touche surtout les jeunes Hollandais, pour qui un logement est inaccessible. Ici Rotterdam.

comptait 75 000 logements sociaux agréés en 2016, ce nombre n'est plus que de 48 000 en 2020, précise l'étude. Plus largement, selon les projections démographiques du Ministère du logement, qui table sur «une augmentation du nombre des ménages dans toutes les régions», il faudrait en moyenne entre 210 000 et 350 000 logements de plus chaque année pour répondre aux besoins sur la période 2017-2030. Il faut en outre y ajouter les besoins liés aux situations de mal-logement, qui pourraient concerner jusqu'à 1,5 million de ménages.

Source: Mieux Vivre

## Aide aux plus démunis

**Le canton du Valais a mandaté l'association Immo-Solidaire afin de venir en aide aux personnes qui rencontrent des difficultés à trouver un logement en raison par exemple d'un revenu modeste, du chômage, ou encore d'un endettement.** Après analyse du dossier déposé, l'association se porte garante auprès du propriétaire ou de la régie en signant le bail à loyer. Elle pratique ensuite une forme de sous-location. Les catégories les plus représentées dans le cadre de ce soutien sont les familles monoparentales et les personnes seules, selon l'Etat du Valais. A moyen terme, l'association souhaite pouvoir convaincre certaines grandes régies de donner la possibilité au locataire de reprendre le bail à son nom s'il a pu payer les mensualités sans retard ni difficulté. L'idée est de permettre aux locataires de recouvrer une autonomie dans la gestion de leur logement.

Source: swissinfo.ch

## Recul du nombre de logements vacants en Suisse

**Entre juin 2020 et juin 2021, le taux de logements vacants en Suisse a diminué de 9,5%. Le canton de Zoug détient le record avec 0,34% de logements vacants, Genève suit avec 0,51%, puis Zurich avec 0,72%.**

Le nombre de logements vacants s'est réduit dans toutes les catégories (nombre de pièces) à l'exception de ceux d'une pièce. L'offre a diminué le plus fortement pour les logements de quatre pièces et plus (entre -16,5% et -20,7%). La plupart des logements vacants sont des trois-pièces ou des quatre-pièces.

Source: OFS

## Crise du logement aux Pays-Bas

**Des milliers de personnes se sont rassemblées, début septembre à Amsterdam, pour manifester contre la crise du logement qui frappe en ce moment les Pays-Bas. Une pénurie d'environ 300 000 logements guette en effet les Hollandais.** L'explosion des prix de l'immobilier et l'allongement des listes d'attente pour les logements sociaux rendent la situation encore plus complexe. Résultat: des centaines de milliers de personnes attendent un logement depuis des années et le nombre de sans-abri a doublé en dix ans. Les jeunes sont, quant à eux, contraints de rester chez leurs parents ou bien ils doivent se contenter d'une chambre louée à un prix exorbitant, surtout à Amsterdam.

Source: rtbf

Poste CH SA

CH - 1211 GENEVE 1  
JAB



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal ASLOCA Romande  
N°253 novembre 2021

Tiré à 95940 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

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

**Rédactrice en chef:**  
Henriette Schaffter  
ASLOCA Romande, 2800 Delémont  
[henriette.schaffter@asloca.ch](mailto:henriette.schaffter@asloca.ch)

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

**Création graphique originale:**  
[www.ateliermauborget.ch](http://www.ateliermauborget.ch)

**Comité de rédaction:**  
Fabrice Berney, Camille Chardon,  
Christian Dandrès, François Mooser,  
Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,  
Rita Theoduloz, Alberto Velasco.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Amalia Echegoyen, Nathalie Flaming,  
Jehan Khodl.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Pressor, Delémont