

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 269

FÉVRIER 2025



## Dossier

Fête des voisins:  
un vrai rituel

–

## Neuchâtel

Des locataires  
abandonnés

–

## Juridique

Courtiers bidon



© Ville de Genève

6-9

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

Pour l'impôt sur la valeur locative p.4

**SUISSE**

Se lever contre les congés de masse p.5

**DOSSIER**

Le rituel de la Fête des voisins pp.6-9

**FRIBOURG**

Maman de jour sans toit p.10

**GENÈVE**

Elections: les candidats ASLOCA p.11

**NEUCHÂTEL**

Locataires abandonnés au froid p.12

**VAUD**

Les seniors face à des loyers en hausse p.13

**VOS DROITS**

Pseudo-courtiers et recherches bidon p.14

**CONSULTATIONS DE L'ASLOCA** p.15**BRÈVES** p.16

12



© DR



© DR

14

STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement**Qui est donc mon voisin?**

Chaque printemps, les locataires romands voient apparaître sur des affiches l'annonce de la prochaine Fête des voisins, cette réunion annuelle des habitant·e·s des immeubles de nos villes. Bigre, il va falloir s'organiser en vue de cet événement festif et convivial. Allons-nous participer cette fois ou éviter la chose sous un quelconque prétexte?

En tout cas, les autorités des villes suisses ne font pas la fine bouche. Voilà une fête qui est parfaitement ligne avec leurs objectifs: cohésion sociale, intégration des nouveaux venus, appui à des locataires isolés. Le tout organisé par les habitant·e·s eux-mêmes. Cela vaut bien quelques paniers garnis ou la mise à disposition de tables.

Rendons à la Fête des voisins ce qui lui appartient: il y en a de belles et de drôles. Cette célébration entre voisins et voisines – ceux et celles qu'on connaît, ou pas encore – permet d'échanger des informations. Après un verre, on se lâche plus facilement sur le montant du loyer qu'on paie ou sur le voisin quérulent qui ne dit pas bonjour!

La Fête des voisins est-elle un remède à l'isolement? Pas si sûr. Comme le montre une grande enquête française, cet événement intéresse et profite d'abord aux bien-nés, bien-formés, bien-lotés. La fête est moins prisée dans les immeubles pauvres que dans ceux où le capital culturel et économique est élevé.

Ce numéro de *Droit au logement* aborde d'autres thèmes d'actualité. Dans le canton de Vaud, la droite veut renchérir les loyers après travaux. A Neuchâtel, une société a laissé ses locataires geler de froid. Notre chroniqueur juridique évoque la question des courtiers en location bidon.

Bonne lecture!

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

Cela faisait longtemps que le peuple suisse ne s'était pas prononcé dans les urnes sur un objet concernant les locataires. Le 24 novembre 2024, il a eu l'occasion de le faire doublement en se prononçant sur les révisions du droit du bail portant sur la limitation de la sous-location et au sujet de la facilitation de la résiliation pour besoin propre. La réponse a été claire! Deux fois un non cinglant! C'est une très belle victoire. L'engagement total de l'ensemble des instances, des collaborateurs et collaboratrices et de nombreux membres de l'ASLOCA – et de votre magazine – pour la défense des droits des locataires aura été essentiel pour obtenir cette double victoire. L'appui du Parti socialiste suisse, des Vert-e-s suisses, de l'Union syndicale suisse, de l'Union des étudiant-e-s de Suisse, de l'AVIVO Suisse et des consommateurs et consommatrices a également contribué à ce magnifique résultat.

Au-delà du rejet de la dégradation des droits des locataires que les milieux immobiliers et leurs relais parlementaires ont tenté de minimiser tout au long de la campagne référendaire, le résultat des urnes est un signal politique très important. Il est adressé à la majorité bourgeoise du Parlement qui a adopté les deux révisions au mépris de la volonté de l'ASLOCA, de la gauche et du Conseil fédéral lui-même! Le peuple ne veut pas de modifications des droits des locataires qui ne soient avalisées par leurs représentants. Il en résulte que les milieux immobiliers et leurs affidés parlementaires devraient abandonner les deux autres projets de révision du droit du bail actuellement pendants à la Commission des affaires juridiques du Conseil national. Ces derniers visent le cœur de la protection des locataires: la lutte contre les loyers abusifs à la conclusion du bail. Mais les élus fédéraux liés aux milieux immobiliers veulent poursuivre leur offensive contre le droit du bail afin d'assurer aux investisseurs des rendements élevés sans risque de contestation du loyer initial par les locataires. C'est un vrai scandale social, qui démontre une arrogance politique invraisemblable, alors que de très nombreux locataires sont obligés d'affecter 30% à 40% de leur revenu disponible au paiement de leur loyer.

Cette majorité politique composée des élus UDC, PLR et du Centre ne s'arrête pas là. Elle veut intensifier sa tactique antidémocratique. Ainsi, il ne s'agirait plus seulement de saucissonner la révision du droit du bail, comme elle l'a fait le 24 novembre, mais elle souhaite aussi la répartir dans le temps. Or imposer deux votations populaires distinctes sur le droit du bail en matière de loyer à quelques mois d'intervalle coûte inutilement cher à la Confédération. Ce processus impose à tous

les acteurs politiques, mais surtout à l'ASLOCA, le financement de deux campagnes de votation. Si les milieux immobiliers pensent ainsi démobiliser les locataires et l'ASLOCA, ils se trompent. Chaque votation est l'occasion pour notre association de démontrer aux électrices et électeurs, majoritairement locataires, la cupidité du capital immobilier. Les détenteurs de ce capital sont plus intéressés à augmenter leurs rendements sur les logements existants qu'à construire des logements abordables dans l'intérêt de l'ensemble de la population.

Quoi qu'il en soit, l'ASLOCA Suisse est déjà prête à en découdre. Que ce soit en 2025 ou plus tard, elle combattrait de toutes ses forces, au nom des locataires de l'ensemble du pays, toute péjoration du droit du bail. Grâce à la mise en place d'une organisation de campagne performante, à une planification financière rigoureuse et à la générosité des locataires de toute la Suisse, l'ASLOCA dispose de toutes les ressources nécessaires pour mener à bien les collectes de signatures, les campagnes référendaires et obtenir le rejet des projets législatifs bourgeois anti-locataires.

L'année 2025 sera pour l'ASLOCA et les locataires une année pleine de promesses puisque nous passerons à l'offensive avec le lancement de notre initiative populaire sur le contrôle des loyers. Cette action est très attendue par les locataires de ce pays, qui souffrent depuis des décennies de l'explosion des loyers. Ils et elles doivent faire des queues interminables pour obtenir un logement et subir en fin de compte un loyer abusif, sans qu'aucune autorité n'intervienne spontanément pour sanctionner le comportement illégal des bailleurs. L'ASLOCA ne les laissera pas seuls face à ces problèmes.



VICTOIRE!



CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

## Un cadeau de 1,7 milliard aux propriétaires!

La suppression de la valeur locative prend la forme d'un cadeau scandaleux. Son destin est lié à un nouvel impôt qui exigera l'aval du peuple et des cantons.

**E**n Suisse, le revenu de la fortune, comme le revenu du travail, est imposable. Ainsi, les intérêts d'un compte d'épargne sont soumis à l'impôt, tout comme les dividendes des actions et les rendements des logements mis en location. Il en va de même du revenu en nature que tire le propriétaire d'un logement qu'il occupe lui-même, qu'il s'agisse de sa résidence principale ou d'une résidence secondaire. Ce revenu en nature est nommé valeur locative. Depuis bientôt trois décennies, les milieux immobiliers et leurs relais politiques agissent avec insistance, au niveau des cantons, pour réduire l'importance de la valeur locative des biens immobiliers et, au niveau fédéral, pour supprimer son imposition. L'objectif est simple: alléger la facture fiscale de la minorité de contribuables propriétaires de leur propre logement ou d'une résidence secondaire.

### Le peuple dira s'il convient de faire cet énorme cadeau fiscal aux propriétaires

Pour justifier la suppression de cet impôt, les associations de propriétaires, telles que le HEV en Suisse allemande ou la FRI en Suisse romande, prétendent faussement que la valeur locative est un revenu fictif et qu'il n'y a pas de raison de l'imposer. En 2017, la majorité bourgeoise de la Commission de l'économie et des redevances (CER) du Conseil des Etats a fait sien l'exigence des milieux immobiliers et adoptait une initiative parlementaire visant l'abolition de l'imposition de la valeur locative. Cependant, cette initiative posait des conditions. Premièrement, que sur le long terme, sur la base d'un intérêt hypothécaire moyen, il n'y ait pas d'effet sur les recettes fiscales. Deuxièmement,



L'impôt sur la valeur locative ne taxe pas une valeur fictive. | Illustration Monta

que cela n'engendre pas de disparité fiscale envers les locataires. Troisièmement, que le modèle retenu encourage l'accès à la propriété. Sept ans plus tard, lors de la session parlementaire de décembre 2024, après un historique ping-pong politique entre le Conseil des Etats et le Conseil national, le Parlement a capitulé, adoptant la suppression de l'imposition de la valeur locative, aux niveaux fédéral et cantonal, tant pour les résidences principales que pour les résidences secondaires.

#### Les taux bas profitent aux propriétaires

Pour remplir – prétendument – les conditions posées initialement par la CER, les chambres ont adopté un modèle qui évite des pertes fiscales si le taux hypothécaire moyen payé par les propriétaires est de 3,5%. Mais la réalité est tout autre, puisque les taux hypothécaires actuellement payés par les propriétaires sont bien plus bas. Ils sont inférieurs à 1,5% et pour des prêts sur 20 ans! Or, avec un tel taux hypothécaire moyen, les pertes fiscales au niveau fédéral, cantonal et communal s'élèvent à 1,7 milliard de francs par an! Cette perte de recettes constitue un énorme cadeau fiscal aux propriétaires de leur propre logement. C'est

pour ce motif que le comité de l'ASLOCA Suisse a invité les parlementaires fédéraux à rejeter la suppression de l'imposition de la valeur locative. D'ailleurs, une telle perte de recettes se retournera contre l'ensemble des contribuables constitué majoritairement de locataires.

#### Un nouvel impôt qui exige une votation

Avec l'abolition de l'imposition de la valeur locative, le Parlement a adopté une modification de la Constitution fédérale permettant aux cantons d'introduire un impôt sur les résidences secondaires (impôt sur l'objet). Celui-ci vise à permettre aux cantons touristiques de compenser les pertes fiscales découlant de l'abolition de l'imposition de la valeur locative des résidences secondaires. Cette modification constitutionnelle est soumise à un référendum et exige la majorité des cantons et de la population. Comme le Parlement a lié l'entrée en vigueur de la suppression de la valeur locative à l'acceptation de ce nouvel impôt, le rejet de la réforme constitutionnelle annulerait la suppression de l'imposition de la valeur locative. C'est donc le peuple qui dira si oui ou non il convient de faire cet énorme cadeau fiscal aux propriétaires de leur logement.



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

## Congés de masse? C'est le moment d'agir

La jurisprudence du Tribunal fédéral offre un cadre juridique propice aux évictions de locataires. L'ASLOCA va combattre ce déni démocratique dans les urnes.

L'année 2024 s'est achevée par de nouvelles résiliations de baux en masse, à Zurich et à Genève. A Zurich, il s'agissait d'immeubles des années 1990 à loyers abordables. Leur architecture les a fait surnommer Sugus. Plus d'une centaine de résiliations de bail, concernant près de 200 habitants, ont été données pour réaliser des travaux. A Genève, des dizaines de locataires ont reçu leur congé de la Zurich (assurances) pour le même motif.

### En 2024, Genève et Zurich ont connu des résiliations de baux en masse sous prétexte de travaux

Ce qui lie les deux affaires est l'intention de spéculer sur le parc immobilier locatif, en chassant les locataires en place pour réaliser des rénovations puis relouer les appartements à prix d'or. L'autre lien entre ces deux affaires est la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) qui offre un cadre juridique propice aux évictions de locataires. Depuis plusieurs années, la première Cour de droit civil du TF rend des arrêts qui démantèlent la protection contre les loyers et les congés abusifs. Il y a quelques semaines, cette même cour a rendu une décision sur les loyers des immeubles neufs. Elle place si haut la barre pour qu'un loyer soit considéré comme abusif qu'elle liquide en pratique la protection contre les loyers abusifs.

#### Chasser le locataire gênant les travaux

Cette cour a aussi élargi la possibilité de chasser les locataires en cas de travaux. Le congé peut être donné lorsque la présence du locataire pourrait gêner le déroulement du chantier. A l'évidence, tel est toujours le cas.

Ces arrêts sont des choix politiques. La Cour du TF se substitue au Parlement fédéral en validant par anticipation les choix de cette majorité, sans débat démocratique. En octobre 2020, elle a repris, telle quelle, la proposition parlementaire – qui n'avait pas encore été débattue – d'Olivier Feller, conseiller national PLR et secrétaire général de l'association des propriétaires, pour augmenter massivement les loyers. Elle a porté un coup violent à la protection contre les loyers abusifs.

#### Une façon d'échapper au référendum

Ce jeu entre majorité parlementaire et la première Cour de droit civil du TF verrouille la possibilité de défendre les droits des locataires. En effet, si le Parlement avait voté la proposition Feller, l'ASLOCA aurait lancé un référendum. Elle aurait pu le gagner avec la seule majorité des votants. Contrairement à l'initiative populaire, le référendum ne requiert pas la majorité du peuple et des cantons. Comme cette proposition a été entérinée non pas sous forme de loi mais d'un arrêt du TF, les locataires doivent

faire face à de plus grandes difficultés. Deux propositions ont été déposées au Conseil national (motion Dandrès 24.4371) et au Conseil des Etats (motion Sommaruga 24.4337) pour mettre un terme aux abus liés aux résiliations de masse. Il faut porter la voix des locataires au Parlement, mais, vu la dynamique en cours, elles n'aboutiront vraisemblablement pas.

#### Viser une double majorité est plus ardu

Ceci signifie que, pour assurer la protection des locataires, l'ASLOCA devra lancer – elle le fera ce printemps – une initiative populaire fédérale. Celle-ci vise à préserver toutes et tous les locataires contre les loyers abusifs. L'emporter nécessitera de plus grands efforts, parce que l'initiative en question devra convaincre non seulement une majorité de votants, mais aussi une majorité de votants dans une majorité de cantons.



Manifestation pour les locataires des blocs Sugus après une résiliation massive pour cause de rénovation totale, le dimanche 8 décembre 2024 à Zurich. | Image: Keystone



STÉPHANE HERZOG  
Rédacteur en chef  
Droit au logement

# FÊTE DES VOISINS? 20 ANS DE RITUEL

Arrivée en Suisse il y a vingt ans, la Fête des voisins a fait florès. Les villes romandes soutiennent cet évènement «solidaire». La fête permet aux voisins d'échanger des informations utiles sur leur immeuble.

**D**epuis son arrivée en Suisse en 2004, la Fête des voisins s'est étendue comme une traînée de poudre. Les villes et municipalités suisses se réjouissent de cet évènement, qu'elles appuient financièrement et au niveau logistique. Cette fête qu'on organise devant chez soi coûte peu et déploierait quantité de bénéfiques. Elle constituerait une sorte d'antidote à l'isolement et à l'individualisme de nos sociétés. La Fête des voisins favoriserait les bonnes relations de voisinage. Elle participerait à l'intégration des locataires dans un tout représenté par l'immeuble. «De nombreux témoignages de participantes et participants font état de dynamiques nouvelles qui émergent après l'organisation de cette fête: des apéritifs ou des soirées jeux réguliers entre voisin·e·s voient le jour, et la solidarité devient plus présente au quotidien, facilitant ainsi la gestion des petits tracas de voisinage», commente Florence Savioz, responsable intégration et migration au sein du Service de l'enfance, des écoles et de la cohésion sociale de la Ville de Fribourg.

## «Une manifestation majeure»

La Fête des voisins permettrait aussi d'atteindre et de relier les populations socialement vulnérables. «Raison pour laquelle les équipes de proximité du Service social de la Ville de Genève sont largement mobilisées, en amont et le jour même de l'évènement», met en avant Christina Kitsos, maire de la Ville de Genève, en charge du Département de la cohésion sociale et de la solidarité. La magistrate estime qu'au fil des ans cet évènement est devenu «une manifestation majeure en termes de lien social, ciment indispensable à notre société.» Cet enthousiasme pour la célébration du voisinage se comprend. En effet, la Fête des voisins est une occasion

d'ouvrir les portes d'un immeuble et de faire se rencontrer les personnes et foyers qui composent cette communauté non choisie. C'est le moment de rencontrer du monde, de créer de nouveaux liens, mais aussi, de s'informer sur la situation de l'immeuble. Par exemple au sujet de l'évolution des loyers, de la politique de la régie, de la conciergerie. Les locataires peuvent mettre en place à cette occasion des échanges de services, voire se regrouper pour apporter un soutien à une personne seule ou à une famille en difficulté. «L'évènement est impatientement attendu par les habitants·e·s de Neuchâtel, qui ne manquent pas de se renseigner à l'avance pour réserver la date retenue et noter le début des dates de promotion de la fête afin de se mettre en lice pour éventuellement se voir récompenser d'un panier du terroir pour agrémenter l'apéro», indique le Service de la cohésion sociale de la ville de Neuchâtel. A Delémont, on rappelle que «ce sont les citoyens et citoyennes qui organisent leur Fête des voisins, afin d'être au cœur de l'évènement et de s'approprier la manifestation».

## Qui participe à la Fête des voisins?

Les villes romandes mettent la main au porte-monnaie. A Delémont, la municipalité participe à la communication générale de chaque édition à travers la publication d'affiches et de flyers distribués en ville. La ville jurassienne met à disposition de chaque personne qui organise une fête dans son quartier du matériel de communication, soit un carton d'invitation et des affiches. Mieux encore, la commune donne un coup de pouce pour l'apéritif de chacune des fêtes, «dans la mesure de ses moyens». A Delémont, le budget dédié à cet évènement a varié d'une édition à l'autre.



La Fête des voisins participerait à l'intégration des locataires dans un tout représenté par l'immeuble, ici à Genève. | Image Greg Clément (Ville de Genève)

Il s'est élevé à 6000 francs en 2022, 8000 en 2023 et 2000 francs en 2024. L'édition 2025 n'est malheureusement pas assurée, faute de budget, indique la commune jurassienne, sans autre explication. A Neuchâtel, la Ville dispose d'un budget de 9000 francs. Celui-ci est affecté en grande majorité à la confection des paniers du terroir. Le budget alloué a plus que doublé depuis 2020, souligne le Service de la cohésion sociale de la Ville de Neuchâtel. A Genève, dans la grande majorité des cas, les Fêtes des voisin-e-s s'organisent spontanément, indique la porte-parole du Départe-

ment de la cohésion sociale et de la solidarité. «Les équipes sociales de proximité stimulent la création de fêtes dans les quartiers où elles estiment que cet événement peut être un levier pertinent de création de lien social, comme cela a été le cas l'année dernière dans le quartier du Mervelet (*au Petit-Sacconnex: ndlr*), par exemple», précise la maire de Genève.

#### **Des bancs, des tables et des paniers garnis**

A Fribourg, la Ville met les petits plats dans les grands pour chaque Fête des voisins. Afin de favoriser la participation, la commune met à dis-

position des kits d'organisation, comprenant tout le nécessaire pour l'organisation de l'évènement. Elle fournit gratuitement des bancs et des tables, dans la mesure des stocks disponibles, et les livre sur place. Fribourg s'occupe des autorisations ainsi que de la réservation d'espaces publics lorsque la rencontre se déroule dans la rue. Pour valoriser l'engagement des participant-e-s, un concours par tirage au sort est organisé le jour de la fête. Les gagnants reçoivent leur prix en personne, remis par des membres de l'Exécutif de la ville!

## **La Fête des voisins s'est installée durablement dans les villes**

La Fête des voisins est une affaire qui marche! C'est le cas par exemple à Genève, où elle a soufflé ses 20 bougies en 2024. A son lancement, 175 fêtes étaient recensées sur l'ensemble du canton, dont 117 fêtes organisées avec le soutien de la Ville de Genève. En 2024, 140 habitant-e-s ont annoncé leur fête rien qu'en ville de Genève, rapporte la porte-parole de la ville du bout du lac. Chaque mois de mai, les trottoirs et places des communes genevoises s'animent de petites fêtes, chaque allée y allant de son idée. Ici, un bar à cocktails est improvisé. Là, des locataires dégustent une fondue, alors que le patron du restaurant érythréen voisin a apporté des spécialités. Sur la rue, certains passants s'arrêtent et se voient parfois offrir un verre. Là, une vieille dame connue dans le quartier s'est attablée et déguste un verre de blanc. Les propriétaires ne sont pas en reste. Dans les nouveaux quartiers de Genève, qui proposent des courettes sans voitures, on voit se réunir des habitant-e-s autour de grandes tables, parfois achetées par les propriétaires eux-mêmes. A Delémont, la première édition, en 2022, a réuni 22 fêtes, puis 27 et 23 en 2023 et 2024. Certains quartiers ont participé aux trois éditions consécu-

tives, d'autres à certaines seulement, de nouveaux quartiers s'inscrivant à chaque nouvelle édition, détaille la municipalité. A Neuchâtel, l'évènement rencontre un franc succès. En 2011, lors de la première édition, 40 fêtes avaient été annoncées, réunissant environ 1000 habitant-e-s. Ces dernières années, le nombre de fêtes inscrites auprès de la Ville n'a cessé d'augmenter, pour passer de 77 fêtes annoncées en 2021 à 122 en 2024. Pour cette dernière édition, la Ville de Neuchâtel évalue la fréquentation à plus de 3000 personnes rien que pour les fêtes annoncées. Fait notable, la pandémie de Covid-19 n'a pas découragé les voisin-e-s d'organiser des fêtes de quartier, dans le respect des consignes sanitaires. A Fribourg, la Fête des voisin-e-s a connu une évolution importante depuis sa première édition en 2013, où 27 fêtes avaient été organisées. Ce chiffre a augmenté au fil des années, atteignant 52 fêtes en 2024. Selon les estimations, près de 1700 personnes ont participé à cet événement, «illustrant ainsi l'engouement pour cette manifestation conviviale et fédératrice», se réjouit Florence Savioz, responsable intégration et migration au Service de l'enfance, des écoles et de la cohésion sociale.

Suite en page 8



Fête des voisins à Neuchâtel. Pour 2024, la Ville de Neuchâtel évalue la fréquentation à plus de 3000 personnes rien que pour les fêtes annoncées. | Image DR (Ville de Neuchâtel).

Qui participe le plus facilement à cet événement? La Fête des voisins profiterait le plus aux personnes dont le capital social, économique est le plus élevé, selon une étude sur le voisinage menée en 2018 dans quatorze quartiers des régions parisienne et lyonnaise auprès de 2572 ménages.

## La Fête des voisins profiterait le plus aux personnes dont le capital social est élevé, selon une enquête menée en France

«Lorsqu'il y a une fête des voisins, c'est dans les quartiers populaires que l'on s'y rend le moins: 78% des habitants des quartiers en rénovation urbaine n'y vont jamais, taux qui passe à 73% dans les quartiers populaires de ville-centre», indique l'enquête «Mon quartier, mes voisins». Dans les quartiers couverts par cette recherche, les habitués de cet événement sont plutôt des ménages aisés, diplômés du supérieur, cadres ou retraités, habitant depuis plus de cinq ans dans leur logement, résidant des quartiers bourgeois, gentrifiés ou du périurbain rural, détaille cette recherche. C'est l'opposé de ceux qui n'y vont jamais. Ces in-

dividus sont plus jeunes, plus modestes, plus souvent inactifs ou au chômage, plus souvent immigrés, plus masculins, avec une sur-représentation des ouvriers, selon cette recherche.

### Une fête née d'un décès solitaire

Dans un article paru sur le site [www.metro-politiques.eu](http://www.metro-politiques.eu), le sociologue genevois Maxime Felder compare la Fête des voisins à un rituel contemporain. Il rappelle son origine. «Ecrire sur la Fête des voisins, c'est prendre le risque de passer pour un rabat-joie», prévient-il. En effet, le récit fondateur de cet événement n'est pas joyeux. Le Parisien Atanase Périfan explique avoir eu l'idée de cette fête après la découverte en 1997 d'une personne âgée décédée à son domicile quatre mois plus tôt. Avec son association Paris d'amis, ce conseiller municipal chrétien pratiquant, issu de la droite, réunit les habitant-e-s de 800 immeubles du XVII<sup>e</sup> arrondissement de Paris autour d'un verre ou d'un repas. L'année suivante, l'évènement prend une ampleur nationale puis devient en 2004 le European Neighbours' Day sous l'égide de la Fédération européenne des solidarités de proximité, présidée par Atanase Périfan. C'est à ce moment que la Fête des voisins fait son apparition à Genève, avant de gagner le reste de la Suisse.

### Soigner la société

La genèse de cette fête célébrée par des millions de participants dans 36 pays du monde a donc une origine chrétienne. Sur sa page Internet consacrée à la Fête, la Ville de Genève encourage les habitant-e-s à se réunir, afin «de créer une dynamique de convivialité, de renforcer les liens de proximité pour lutter contre

la solitude, le repli sur soi, l'individualisme», cite le sociologue genevois. Qui remarque que cette rhétorique fait écho aux propos d'Atanase Périfan. «Proche des milieux catholiques, cet élu siégeant à droite au Conseil de Paris voit dans le succès de la Fête «*l'expression [...] d'une solidarité retrouvée et un remède contre les ravages du repli sur soi, de l'anonymat et d'Internet*. La société souffrirait d'atomisation. L'évènement en question apporterait du baume au cœur des personnes isolées: aînés, habitants en difficulté, femmes seules au foyer, etc.»

### Les problèmes sociaux demeurent

Pour conclure, écrit Maxime Felder, le risque est peut-être d'attribuer à la Fête des voisins des effets qui ne sont pas à sa portée. «En tant que rituel, elle se limite à favoriser la création d'une familiarité qui permet de gérer l'inévitable anonymat de la ville et parfois de développer de nouvelles relations. Elle soutient la reproduction et la négociation de normes de «bon voisinage», facilitant ainsi la coexistence. Enfin, conclut ce sociologue du Laboratoire de Sociologie urbaine de l'EPFL, «si elle permet de conjurer une crainte quant à notre capacité à vivre ensemble, espérons qu'elle ne serve pas à dépolitiser la question de la précarité et de l'isolement, et à mettre tous les maux sur le (bon) dos de l'individualisme, d'Internet ou de la ville.»

«La Fête des voisins: un rituel conjuratoire?»  
Maxime Felder, *Métropolitiques*, 13 février 2020.

«La Fête des voisins. Un placebo contre la solitude urbaine?», *CaMBO* #24.

# «La Fête des voisins est un placebo»

La Fête des voisins réalise plusieurs objectifs. Elle magnifie la qualité des rapports de voisinage. Elle conjure la solitude et masque la culpabilité face à une société solitaire. Entretien avec un spécialiste du voisinage.

**D**ans une enquête menée à Genève en 2015 et 2016 dans le cadre de son travail de doctorat, le sociologue Maxime Felder, spécialiste des questions de voisinage au Laboratoire de sociologie urbaine (EPFL) a étudié les usages durant la Fête des voisins. Son approche l'a amené à suivre ces événements dans quatre immeubles répartis dans plusieurs quartiers de la ville. Il y a réalisé des entretiens en profondeur. Interview.



Maxime Felder | DR

## Qu'est-ce qui explique le succès de cette manifestation?

L'investissement nécessaire pour participer à cette fête est faible. Elle se déroule à un moment de l'année où il fait bon dehors et c'est à côté chez soi. L'événement pourrait être spontané, mais il est encouragé par les autorités. Il y a donc un effort public qui est fait pour que les personnes participent à cette rencontre qui est plus large qu'une fête dans un seul immeuble. Car chacun sait que, ce soir-là, d'autres amis et citoyens vont faire la même chose ailleurs. En outre, avoir des relations conviviales est valorisé socialement.

## Est-ce qu'on montre ainsi quelque chose aux autres?

Oui, mais on se montre aussi quelque chose à soi-même: qu'on est capable, le temps d'une soirée, de sortir du mode «bonjour-bonsoir» et de passer du temps ensemble, ce qu'on ne peut ou ne veut pas forcément faire en temps normal. C'est un rituel et il y a donc une dimension symbolique à cette fête.

## En quoi la Fête des voisins constitue-t-elle un rituel?

C'est un événement récurrent où des rôles sont définis. On détermine qui sont nos voisins en se demandant qui est invité ou pas? C'est la proximité résidentielle qui sert d'étalon, mais il n'y a pas de limites claires. La fête institue ainsi des communautés de voisinage. Il faut un ou deux leaders pour que l'événement ait lieu, ce sont ces personnes qui s'inscrivent auprès de la commune pour recevoir des affiches ou un kit apéritif, comme à Lausanne, ou sim-

plement qui prévoient une table et quelques chaises. Ensuite on a des gens, les participants, qui ne prendraient pas l'initiative, mais qui sont prêts à se laisser entraîner dans la fête.

## Ces «organisateurs» ont déjà une certaine expérience de la sociabilité...

La participation à la fête est corrélée au niveau d'éducation et de revenu. Il faut en effet quelques ressources pour l'organiser. Dans les quartiers populaires, qu'on associe parfois à la solidarité de proximité, on est en moyenne moins enclin à organiser cette fête. Peut-être que, là où les relations de voisinage sont déjà fortes, avec des services croisés, des gardes d'enfants, la Fête des voisins paraît un peu inutile.

## «C'est un exercice de répétition de solidarité en cas de lettres de congé ou d'incendie»

## Le créateur de cette fête, Atanase Périfan, est un chrétien de droite. Est-ce une fête a priori conservatrice?

Disons que la fête correspond aux valeurs religieuses qui demandent de faire attention à son prochain. Le fondateur de la fête dénonce l'individualisme de notre société. Mais la fête, en soi, n'est pas conservatrice, tant qu'elle n'est pas utilisée comme prétexte à responsabiliser les individus pour des problèmes qui sont en réalité structurels, comme l'isolement par exemple.

## Permet-elle de lutter contre la solitude?

Il faut rappeler que cette question de la solitude est un vrai problème et que ce sentiment augmente, notamment chez les jeunes. Aux Etats-Unis, le Surgeon General a évoqué une épidémie de solitude. Pour autant, est-ce que la Fête des voisins peut aider à soigner ce mal? C'est parfois présenté ainsi, mais cet événement est à mon avis davantage un placebo. Il peut avoir un effet, mais il ne traite pas le problème, car la relation de voisinage arrive en bout de chaîne de l'environnement social et économique. On ne peut pas décréter les bonnes relations de voisinage.

## Mais alors, quels sont les bénéfices de cette célébration du bon voisinage?

Il existe des bénéfices pratiques: on développe une forme de familiarité avec ses voisins, on associe des noms à des visages, on se découvre des atomes crochus avec certaines personnes, on connaît mieux son environnement. C'est une bonne occasion pour échanger des informations, notamment sur les loyers, les travaux d'entretien, etc. Cette fête est aussi un exercice de répétition de la solidarité de voisinage. Que faire en cas de lettres de congé, ou même d'incendie? On peut avoir besoin l'un de l'autre, mais c'est difficile si on ne s'est jamais rencontré.

## Il y a aussi un rôle de régulation sociale, non?

Oui, c'est l'occasion de discuter des règles parfois implicites. La création de cette culture commune peut d'ailleurs se faire en disant du mal de tel voisin bruyant, ou de tel concierge dont le travail serait jugé insuffisant, etc. On se construit comme voisin par rapport à des modèles positifs et négatifs.

## Peut-on dire non à cette fête?

Refuser de passer un moment avec ses voisins est difficile. Il faut une bonne excuse pour décliner ce qui se présente comme un minimum de sociabilité. Pourtant ce n'est pas facile pour tout le monde de faire le pas, ou de prendre part à des conversations qui demandent de se livrer un peu.

## Vous distinguez anonymat, sociabilité et familiarité. La Fête des voisins, c'est celle de la familiarité?

C'est les deux. La sociabilité est ponctuelle, on se tutoie durant l'événement et parfois on se vouvoie de nouveau par la suite. Mais on se familiarise durablement avec les personnes avec qui on vit, qui sont parfois juste de l'autre côté de la paroi. Durant mon enquête, je me suis aperçu que, malgré l'affirmation «je ne connais pas mes voisins», les gens savaient parfois bien plus de choses à leur sujet qu'ils ne le pensaient. C'est une sorte d'intimité lacunaire. Je sais que tel voisin vit seul et est divorcé, mais au fait est-il Libanais ou Marocain? La Fête des voisins offre un cadre pour aller un peu plus loin sur ce chemin de la connaissance de l'autre.

Propos recueillis par St.H.



SÉBASTIEN PEDROLI  
Avocat-conseil  
ASLOCA Fribourg

# Les tribulations d'une maman de jour

A Fribourg, le projet professionnel d'une future maman de jour a été torpillé par le bailleur. Un contrat écrit vaut mieux qu'un accord oral.



L'exercice d'une activité professionnelle chez soi doit faire l'objet d'un accord de la régie. | Image: DR

C'est l'histoire de Janine\*, qui avait décidé il y a peu de se lancer comme maman de jour. Pour ce faire, cette locataire de Fribourg s'est donc inscrite au réseau d'accueil de mamans de jour de sa commune. Celui-ci lui a indiqué qu'il fallait une autorisation du bailleur pour obtenir l'accréditation. En effet, s'agissant d'une activité qui peut être considérée comme commerciale et qui peut potentiellement créer des nuisances aux voisins (bruits des enfants, voitures des parents qui amènent ou viennent chercher leurs enfants, etc.), il apparaît conforme à la législation que le bailleur doive donner son accord. L'affectation des locaux ne peut en effet pas être modifiée sur la simple requête du locataire. On rappellera aussi que, dans certaines communes, et selon le type d'activité exercée, une mise à l'enquête

publique en vue de changer l'affectation de l'immeuble (typiquement pour le faire passer de zone à bâtir à zone commerciale) est demandée. Face à cela, il n'est pas rare que des bailleurs renoncent à obtenir la modification de l'affectation de l'immeuble.

## Seulement un accord oral

Ce qui est particulier dans l'affaire de Janine, c'est que le propriétaire avait donné son accord oral à la locataire. Cela, avant qu'elle ne signe le bail en vue d'exercer dans ce nouvel appartement l'activité de maman de jour envisagée. C'est forte de cet accord oral que Janine a signé le bail et s'est inscrite auprès du réseau de mamans de jour de sa commune. Or le réseau a demandé au bailleur de signer la demande. Mauvaise surprise pour la nouvelle locataire: le propriétaire, faisant preuve de mauvaise foi,

a finalement refusé de donner son accord, tentant d'ailleurs de le négocier contre une hausse de loyer!

## La question de la preuve

Que retenir de cette affaire? Il est bon tout d'abord de rappeler que les parties doivent respecter le bail signé par elles. En cas de mésentente, le juge se référera prioritairement au bail signé et ensuite, le cas échéant, à la volonté des parties. Dans notre cas, la locataire en question supporte le fardeau de la preuve. Elle devrait donc être en mesure de démontrer que le propriétaire avait bien donné son accord. S'agissant d'un accord oral, cela peut être compliqué voire impossible en l'absence de témoin. Ensuite, et d'une manière générale, il faut mieux négocier et inscrire dans le bail tout

## Un nouveau bail, mais pas d'accord pour exercer l'activité de maman de jour

ce qui peut être utile. On pense par exemple ici à une place de parc particulière, à l'usage d'une cave, d'un jardin, etc. En effet, comme décrit précédemment, en cas de désaccord, c'est le contenu du bail qui fera foi.

## Le bail et tous ses avenants

En conclusion, comme le dit l'adage romain, «les paroles s'envolent, les écrits restent». Dans ces circonstances, le locataire doit toujours être très attentif au moment de la signature d'un bail à ce qui est prévu dans celui-ci et il faut qu'il s'assure que le bail corresponde bien à sa volonté. Il peut donc être très utile de consulter l'ASLOCA avant de signer un bail pour s'éviter de gros problèmes futurs!

\* Prénom d'emprunt.



CHRISTIAN DANDRÈS  
Conseiller national  
ASLOCA Genève

## Soutenez les candidat·e·s pro-locataires

Les élections municipales auront lieu le 23 mars à Genève. Les enjeux sont élevés pour les locataires. Le combat est relevé par les candidat·e·s proches de l'ASLOCA.

**L**e 23 mars, les habitants des communes genevoises éliront leurs représentants au sein des conseils administratifs (exécutifs) et des Conseils municipaux (législatifs). Cette élection a la particularité d'intégrer les personnes qui vivent depuis huit ans dans le canton de Genève même sans avoir la nationalité suisse. Elle se déroule dans un contexte de régression des droits des locataires imposé par la majorité pro-bailleur au sein des autorités fédérales et cantonales.

### La situation du logement empire

Les loyers continuent à augmenter fortement, surtout pour les nouvelles locations. A Genève et dans le canton de Vaud, les prix sont si élevés que 30% de la population ne peut les payer. La situation devrait encore s'aggraver durant les cinq prochaines années. Pour y faire face, l'ASLOCA lancera ce printemps son initiative populaire fédérale pour faire baisser les loyers. Il faudra plusieurs années avant qu'elle soit soumise au scrutin populaire. D'ici là, des solutions doivent être apportées, notamment au niveau cantonal et municipal. Il s'agit de développer un parc immobilier locatif sans but lucratif. Grâce aux fondations immobilières communales et aux politiques d'aménagement du territoire, les communes ont les moyens de proposer des logements plus abordables.

### Droit de préemption

A Genève, les communes disposent d'un droit de préemption sur les terrains constructibles pour réaliser des logements abordables. Cet instrument est indispensable pour permettre d'obtenir des parcelles à des prix non surfaits. Encore faut-il que ce droit soit utilisé ou que la commune veuille mener une politique d'acquisition de terrains. Il faut pour cela que les candidats qui défendent les locataires accèdent aux parlements et exécutifs des communes.

### Le rôle crucial des communes

Par ailleurs, de nombreux logements font l'objet de travaux de rénovation. Lorsque les rénovations ne concernent pas un immeuble



Durant un débat en 2022 au sein du Conseil municipal de la Ville de Genève. | Image: Keystone

entier, il est fréquent que des bailleurs ne demandent pas d'autorisation pour éviter des contrôles des loyers. Les futurs locataires

## Les communes peuvent agir pour favoriser des logements accessibles au plus grand nombre

sont ainsi contraints de payer des loyers illégaux. Ce qui peut représenter des milliers de francs par année. Or les communes peuvent agir pour faire respecter la loi. Elles peuvent aussi veiller au respect des règles pour encadrer les plateformes numériques de location. Lorsque des rénovations complètes sont envisagées, les communes disposent d'un droit de

préavis avant la délivrance de l'autorisation de réaliser les travaux. Ces autorités peuvent donc intervenir pour pousser les bailleurs à ne pas résilier les baux des locataires en place ainsi qu'à soutenir les locataires dans leurs revendications, notamment en matière de relogement.

*L'ASLOCA vous invite à voter et à faire voter pour les candidat·e·s qui s'engagent pour la défense des locataires, notamment:*

*Au Conseil administratif d'Onex:  
**Romain Gauthier, qui se présente avec  
Maryam Yunus Ebener***

*Au Conseil municipal de la Ville de Genève:  
**Mathias Erhardt.  
Olivier Gurtner.***



ANNE DUCOMMUN  
Avocate-conseil  
ASLOCA Neuchâtel

## Une société fantôme et des locataires gelés

Au Locle, des locataires ont été laissés à l'abandon par une société basée à Nidwald. L'ASLOCA et les autorités sont intervenues. Sans solution finale.



- À ce stade, je m'inquiète plus de mourir de froid que de la caution, figure-toi.

Des locataires désespérés face à un bailleur qui les laisse vivre dans des lieux insalubres. | Illustration: Jehan Khodl

Depuis le 16 novembre 2024, deux immeubles de la ville du Locle, composés de plus de 50 appartements, se trouvaient sans chauffage ni eau chaude. Dans la Mère commune située à plus de 1000 mètres d'altitude, les nuits sont froides et les températures des logements frisaient les 10 degrés. Désespéré-e-s, les locataires ont alors pris contact avec le service juridique de l'ASLOCA neuchâteloise. En interpellant la gérance pour lui demander de remédier aux défauts, les locataires ont appris que cette dernière ne pouvait plus rien faire pour elles et eux car la société bailleuse des deux immeubles ne donnait plus aucun signe de vie depuis plusieurs semaines. La gérance se voyait donc contrainte de mettre un terme à son mandat au 31 décembre 2024 puisque la société propriétaire ne lui donnait pas les moyens financiers nécessaires pour entretenir et gérer les immeubles correctement. Elle a en outre fourni aux locataires les coordonnées

d'un avocat, prétendument mandataire de la société bailleuse. Celui-ci n'a jamais donné suite aux demandes et courriers des locataires.

### Intervention de la commune

Malgré l'urgence du moment, les locataires ont adressé une mise en demeure à la bailleuse lui demandant de prendre toutes les mesures qui s'imposent pour remédier au problème de chauffage et d'eau chaude. Sachant que cette démarche serait certainement vouée à l'échec compte tenu de l'absence de tout signe de vie de la propriétaire, l'ASLOCA neuchâteloise a pris contact avec la commune du Locle pour lui demander d'intervenir en vertu des dispositions du règlement concernant les commissions de salubrité publique et de la police sanitaire du canton de Neuchâtel. Le Conseil communal a entrepris rapidement toutes les démarches nécessaires pour rétablir au plus vite le chauffage et l'eau chaude afin de garantir aux locataires de passer des fêtes de fin d'année dans des condi-

tions normales. L'investissement avancé par la Ville du Locle a été de plus de 22000 francs.

### Locaux insalubres

La commission de salubrité a également effectué une visite des immeubles et a pu constater un manque criant d'entretien des deux immeubles : balcons pas sécurisés, infiltrations d'eau, moisissures, etc. Basée à Hergiswil, dans le canton de Nidwald, la société en question avait acquis les deux immeubles en 2023. Dans le cadre des discussions qui ont été menées, les locataires ont appris que les factures d'eau et d'électricité n'étaient plus honorées depuis de nombreux mois. Viteos estime que la dette atteindra plus de 50000 francs au 31 mars 2025. La situation ne semblant pas trouver d'issue et devant le silence continu de l'obscur société nidwaldienne, le Conseil communal du Locle et la société Viteos ont décidé que leur soutien aux locataires ne pourrait s'étendre au-delà du 31 mars 2025. Dans le cadre d'un communiqué de presse, les locataires ont été informé-e-s que l'eau et l'électricité seraient coupés à partir de cette date.

La situation ne semblant pas trouver d'issue et devant le silence continu de l'obscur société nidwaldienne, le Conseil communal du Locle et la société Viteos ont décidé que leur soutien aux locataires ne pourrait s'étendre au-delà du 31 mars 2025. Dans le cadre d'un communiqué de presse, les locataires ont été informé-e-s que l'eau et l'électricité seraient coupés à partir de cette date.

### Relocation forcée

Mis devant le fait accompli, les locataires n'ont pas d'autre choix que de trouver à se reloger avant cette date. Si certain-e-s d'entre elles et eux ont déposé une plainte pénale pour abus de confiance en espérant que cette société propriétaire sera sanctionnée pour son comportement extrêmement malveillant, la majorité est partie sans demander son reste. Il est particulièrement dépitant de constater que ce sont les locataires qui font les frais d'une société qui a décidé de rester aux abonnés absents et d'agir comme si elle n'avait aucune responsabilité envers celles et ceux qui lui payaient pourtant régulièrement un loyer dans ces immeubles qui deviendront définitivement insalubres.



FABRICE BERNEY  
Secrétaire général  
ASLOCA Vaud

# La loi fera bondir les loyers après rénovation

Une motion UDC entraînera une hausse des loyers abordables en cas de travaux. La 13e rente AVS finira-t-elle dans les poches des investisseurs immobiliers?

**A**u mois de novembre 2024, les Vaudaises et les Vaudois ont balayé les attaques des milieux immobiliers, conscients du fait que faciliter les résiliations n'avait d'autre but que de permettre une augmentation massive des loyers au changement de locataires. Les résultats de cette votation fédérale ont mis en lumière le fossé qui se creuse entre une population aux prises avec des difficultés croissantes et un Parlement complètement déconnecté de la réalité. Dans le canton de Vaud, le pouvoir législatif vaudois, donnant suite à une motion du député UDC Philippe Jobin, s'en prend à la loi cantonale qui encadre les loyers après travaux, un texte qui protège les locataires contre des hausses abusives à la suite de rénovations.

## Le Grand Conseil a fait sienne la charge menée par le lobby immobilier

Pour rappel, la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) avait été largement acceptée en votation en 2017, malgré une farouche opposition des acteurs de l'immobilier.

### Des loyers neufs pour de vieux logements

Le Grand Conseil a donc fait sienne la charge menée par le lobby immobilier qui demande de modifier la LPPPL pour y inscrire un seuil minimum de loyer après travaux. Ce plancher est fixé selon le barème des Logements à loyer abordable (LLA) établi pour des logements neufs. Conscient de l'absurdité d'appliquer un tel niveau de loyer à des habitations anciennes peu entretenues, le Conseil d'Etat a élaboré un contre-projet qui prend en compte la vétusté de la bâtisse, mais qui conduit encore à renchérir massivement les loyers en regard du droit actuel. Selon le rapport du

Conseil d'Etat, pour un vieux logement de 75 mètres carrés loué 1100 francs par mois, des travaux d'entretien et de rénovation entraînent une hausse de loyer de 175 francs par mois avec la loi actuelle, qui empêche les rendements excessifs. Tandis que selon la motion Jobin l'augmentation serait portée à 494 francs, alors que le contre-projet du Conseil d'Etat la fixerait à 418 francs par mois. Par rapport à la situation actuelle, la proposition du Conseil d'Etat conduirait donc à un surcoût annuel de 2916 francs (3828 francs avec la motion Jobin).

### Moins de retraites, plus de dividendes

Dans la mesure où les appartements concernés sont souvent habités par des personnes à la retraite, il est intéressant de tirer un parallèle entre ces augmentations de loyer et le niveau des rentes AVS. En 2022, selon l'OFS, la rente mensuelle moyenne s'élevait à 1810 francs. Alors que les personnes retraitées voient leurs conditions de vie péjorées d'année en année, elles devront consacrer au minimum plus d'une rente et demie au paiement

de la hausse de loyer supplémentaire dans le cas où le contre-projet serait accepté, et plus de deux rentes mensuelles dans le cadre de la motion Jobin. Si la récente 13e rente AVS arrachée de haute lutte par le peuple suisse pouvait laisser entrevoir un certain répit – son entrée en vigueur prévue en 2026 – cet espoir pourrait être rapidement douché pour une partie de nos aîné-e-s. Ils et elles retrouveront même contraints de consacrer tout ou partie de la 12<sup>e</sup> rente au paiement de la rémunération d'investisseurs immobiliers.

### Mépris de la volonté populaire

En s'attaquant par la bande à une loi acceptée par le peuple pour servir les intérêts de quelques grandes sociétés immobilières, la majorité de nos élu-e-s ne fait pas qu'afficher son mépris pour la volonté populaire. Elle sème les graines d'une instabilité politique dont elle fera à terme elle-même les frais. L'ASLOCA saura, quant à elle, rester dans son rôle. Elle se prépare déjà à défendre les intérêts d'une population à laquelle une grande partie de la classe politique a désormais tourné le dos.



Le député Philippe Jobin, auteur d'une motion qui fera bondir les loyers modestes après travaux. | Image: Keystone



PIERRE STASTNY  
Juriste répondant  
ASLOCA Genève

## Gare aux pseudos-courtiers en location

De prétendus agents de location facturent des services parfaitement inutiles à des personnes en mal de logement. Un recours en justice est possible mais coûteux.

**M**alheureusement, la pénurie de logements engendre son lot d'arnaques, petites et grandes, dont certaines ont déjà été exposées dans les DAL n° 260 et 261. De nombreux charlatans cherchent à tirer profit de la détresse des candidats à la location. L'ASLOCA se trouve souvent consultée par des sociétaires floués après avoir mandaté un intermédiaire pour les aider à trouver un logement. Le scénario de ce mauvais film est toujours le même. La personne cherche un toit urgemment. Elle consulte une pseudo-agence de location trouvée sur Internet qui promet de trouver l'objet convoité rapidement. Cette dernière facture d'emblée 350 francs d'acompte, pour la seule visite d'un logement.

**Le scénario de ce mauvais film est toujours le même. La personne cherche un toit urgemment**

Le candidat à la location se rend alors compte que l'agent s'est borné à compiler des informations sur Internet et à faire visiter un logement qui pouvait l'être par n'importe qui! Face au mécontentement légitime de celui qui a cru mandater un vrai courtier, l'interlocuteur explique que son service vise en réalité à présenter un dossier «comme il faut», pour augmenter les chances d'avoir le bail. Et si par pure chance – puisque le faux courtier n'augmente en définitive pas par quelque activité ou réseau les chances d'attribution du logement – le bail est effectivement proposé pour signature après telle «visite accompagnée» des lieux, une prime correspondant à un mois de loyer est au



Attention aux agences bidon qui facturent d'emblée 350 francs d'acompte pour la visite d'un logement. | Image DR

surplus réclamée par l'intermédiaire, qui, on l'a compris, n'a en réalité servi à rien!

### Que faire face à cette arnaque?

On ne peut pas se plaindre auprès d'une autorité de surveillance. La profession de courtier immobilier n'est pas réglementée de manière détaillée par le droit public, comme l'est par exemple celle de détective privé ou d'avocat. Il est possible de s'improviser courtier en location, sans nécessairement justifier d'une formation accordant à une autorisation. Une initiative parlementaire visant à encadrer ce métier a d'ailleurs été rejetée par le Conseil national en 2023. Sous l'angle pénal, il n'est pas sûr qu'on ait plus de succès. Si l'intermédiaire n'a pas promis monts et merveilles, ni menti sur ses compétences, mais a simplement promis d'assister en vue de trouver un logement, sans garantie de résultat, il ne s'est pas rendu coupable d'une escroquerie, quoique le lésé se sente en effet dupé.

Au civil, il devrait être possible de réclamer le remboursement de la somme versée comme prime de «courtage». Si un bail est véritablement signé, alors qu'il s'agit de pseudo-courtage, celui-ci peut tomber sous le coup de l'interdiction des transactions dites couplées. Le locataire s'est engagé à payer un service qui n'est pas en relation directe avec l'usage de la chose louée. Dans ce cas, la transaction est nulle (art. 254 CO) et il peut réclamer ce qu'il a payé. Cela même si l'agent a agi sans accointance avec le bailleur. Si aucun bail n'est conclu après la visite d'un bien, l'affaire peut être considérée comme lésionnaire. Car le pseudo-courtier a tiré profit de la gêne et de l'inexpérience d'une personne en vue d'en tirer un avantage indu: le paiement d'un acompte. Cela dit, agir en justice pour récupérer la prime d'un mois de loyer est parfois plus coûteux que d'y renoncer... Il ne faut rien signer ni payer sans établir par avance le service pour lequel un mandat est donné.

# 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  
asloca.romande@asloca.ch  
*Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas de changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.*

## FRIBOURG

### ASLOCA FRIBOURG

Rue Saint-Pierre 2  
2<sup>e</sup> étage, entrée Fiduciaire FIDAF  
1700 FRIBOURG  
0848 818 800 (tarif local)  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15  
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15  
fribourg@asloca.ch  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### BULLE

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

### ROMONT

Centre portugais  
Route de la Condémine 3  
1680 ROMONT

## GENÈVE

### ASLOCA GENÈVE

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

## JURA & JURA BERNOIS

### ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46  
2800 DELÉMONT 1  
032 422 74 58  
**Permanence téléphonique:**  
mardi 17h - 18h30  
jeudi 11h - 12h et 17h - 19h  
transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## BIENNE & SEELAND

### ASLOCA BIENNE

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

## NEUCHÂTEL

### ASLOCA NEUCHÂTEL

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

### LA CHAUX-DE-FONDS

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

## VALAIS

### ASLOCA VALAIS

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

### SION

Rue de l'Industrie 10  
1950 SION

### MARTIGNY

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

### VIÈGE

Ueberbielstrasse 10  
3930 VIÈGE  
027 946 25 16

## VAUD

### ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

### ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9  
1522 LUCENS  
021 906 60 45  
**Permanence téléphonique:**  
lundi et mercredi: 8 h - 11 h  
broye-vaudoise@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### LAUSANNE

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

### MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES  
021 617 16 17  
Sur rendez-vous uniquement.  
contact@asloca-regions.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS  
021 617 16 17  
Sur rendez-vous uniquement  
contact@asloca-regions.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

### YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3<sup>e</sup> étage)  
1400 YVERDON-LES-BAINS  
021 617 16 17  
Sur rendez-vous uniquement  
contact@asloca-regions.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  
lacote@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*  
**Permanence téléphonique:**  
Lundi: 9h-11h. Mardi 9h-11h et 15h-17h.  
Jeudi: 8h15-10h15 et 15h-17h.

### ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

## ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX  
021 963 34 87  
**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  
vevey@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

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

## DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

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

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

## Carlo Sommaruga au Jura

En octobre, à l'orée du double référendum gagné par l'ASLOCA le 24 novembre, son président, Carlo Sommaruga, a donné une conférence organisée par la section Transjura de l'association. «Dans ce canton, nombre de personnes âgées vivent seules dans un logement devenu trop grand. Pour elles aussi, la sous-location représente une bonne alternative, car un déménagement signifie dans beaucoup de cas emménager dans un logement plus petit mais tout aussi cher», a souligné un participant. Malgré le fait que le Jura canton soit peu touché par la crise du logement, les Jurassiennes et Jurassiens «votent très à gauche» sur ces questions, a salué Carlo Sommaruga. Les votations du 24 novembre lui ont donné raison. Ce canton a dit deux fois non à 60%.

Nina Beuret

## La vie des seniors sous la loupe



Image: Age-Stiftung

**Les personnes âgées sont très attachées à leur lieu de vie et à leur habitat, et souhaitent demeurer le plus longtemps possible dans leur quartier et leur logement.** C'est l'une des remarques faites par l'enquête «Age Report V», menée par les fondations Age-Stiftung et Leenaards. Ce rapport présente les résultats de 2644 entretiens menés auprès de personnes âgées de 65 ans et plus, qui se sont exprimées sur leurs conditions de vie et de logement. «Pour réduire l'isolement social et la solitude, il est essentiel de bien concevoir l'environnement construit avec des espaces dévolus aux rencontres (espaces communautaires, cafés, marchés aux puces, etc.) et d'effectuer un travail de proximité pour l'accompagnement», commente Fleur Jaccard, directrice de la Fondation Age-Stiftung.

## Les logements d'utilité publique ne représentent que 4% du marché

La part des logements d'utilité publique en Suisse est d'environ 4%, mais elle est nettement plus élevée dans des villes comme Zurich, où elle dépasse 20%. Ces chiffres sont tirés de l'enquête «Statistique du logement d'utilité publique 2024», publiée par l'Office fédéral du logement et celui de la statistique (OFS). Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique fixent les loyers en fonction des coûts. De ce fait, les loyers de ces logements sont de 8 à 20% inférieurs à ceux du marché privé, détaille l'enquête. A titre d'exemple, le loyer d'un quatre-pièces s'établit en moyenne à 1359 francs par mois dans le secteur d'utilité publique, contre 1647 francs sur le marché traditionnel. En moyenne, la surface par habitant est inférieure de 22% dans ce secteur par rapport au marché privé. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique – parmi lesquels on compte entre autres des coopératives, des fondations ou des sociétés anonymes – ont accès à l'aide au logement de la Confédération. Celle-ci prévoit notamment des prêts provenant d'un fonds de roulement ainsi que des cautionnements permettant des financements avantageux, selon ce document.

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 4  
PP. / JOURNAL

Poste CH SA



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal ASLOCA Romande  
N°269 février 2025

Tiré à 95336 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

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

Rédacteur en chef:  
Stéphane Herzog  
ASLOCA Romande  
[stephane.herzog@asloca.ch](mailto:stephane.herzog@asloca.ch)

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

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

Ont aussi contribué à ce numéro:  
Jehan Khodli, Stéphane Monta, Nina  
Beuret, Anne Ducommun, Sébastien  
Pedroli.

Correction:  
Elisabeth Gobalet

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

Impression:  
Pressor, Delémont