

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 242 NOVEMBRE 2019

## Dossier

Berlin-Zurich:  
les luttes des  
locataires

–

## Initiative de l'ASLOCA

On votera le 9 février  
2020!

–

## Genève

Manque de  
logements d'urgence



## SOMMAIRE



# 4

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

#### SUISSE

Réduire ses frais de chauffage et ses émissions de CO<sub>2</sub> p.4

#### VOS DROITS

Remboursement important à un locataire vaudois p.5

#### DOSSIER

Les combats contre la spéculation en Suisse alémanique et à Berlin p.6-9

#### SUISSE

Initiative de l'ASLOCA: quelques réponses aux questions des citoyens p.10-11

#### GENÈVE

Nouveau projet de loi Pénurie de logements d'urgence p.12 p.13

#### FRIBOURG

Comment récupérer ses sûretés en fin de bail? p.14

#### CONSULTATIONS DE L'ASLOCA

p.15

#### NEWS

p.16



# 13

Couverture: @Deutsche Wohnen & Co enteignen Jan Ickx

## ÉDITO



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

La date est désormais fixée. Nous voterons le 9 février prochain sur notre initiative «*Davantage de logements abordables*». Vous trouverez dans ce numéro quelques réponses aux questions que vous vous posez peut-être à ce sujet. Le prochain numéro de *Droit au logement* sera consacré entièrement à cette initiative et paraîtra tout début janvier 2020.

Le site [www.testfraisdechauffage.ch](http://www.testfraisdechauffage.ch), tout récemment mis en ligne, est une idée de plusieurs associations, notamment de l'ASLOCA. Il vous permet de tester vos frais de chauffage et d'évaluer ainsi les possibilités d'amélioration de votre logement en la matière. Un article vous explique les objectifs de cette démarche.

En outre, vous trouverez un dossier traitant de divers combats de locataires, en Allemagne et en Suisse alémanique. A Berlin par exemple, les locataires espèrent obtenir un vote qui autoriserait l'expropriation de plusieurs sociétés immobilières puissantes, cela afin de mettre un terme à la spéculation et à la hausse incessante des prix des loyers dans la capitale allemande. La date du référendum n'est pas encore fixée et les étapes pour y arriver sont encore longues. A Zurich également, les locataires se mettent en réseau pour lutter au mieux contre les congés collectifs pour rénovation. Ils sont évidemment soutenus par l'ASLOCA.

A Genève, le manque de logements d'urgence est flagrant et la politique mise en place n'arrive toujours pas à répondre à la demande. Quelques articles de nos spécialistes sur le droit du bail complètent ce numéro.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter  
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**W**aouh! Du jamais-vu! Deux faits majeurs ressortent de ces élections. La gauche progresse largement au Parlement. Les partis porteurs des valeurs écologiques progressent bien plus. Bien que le Parti socialiste suisse, premier parti de gauche, perde passablement de suffrages et quatre sièges au Conseil national, l'ensemble de la gauche – qui a toujours été plus favorable aux locataires que la droite parlementaire – progresse fortement. Le nouveau Parlement compte désormais deux représentants de la gauche de la gauche, trente-neuf socialistes et vingt-huit sièges verts. Une force de soixante-neuf sièges sur les deux cents que compte le Conseil national. Une proportion que le Parlement n'a jamais connue.

Mais l'évènement des élections fédérales 2019, c'est la très forte poussée des Verts et des vert'libéraux, qui gagnent respectivement dix-sept sièges et neuf sièges, et atteignent pour les premiers vingt-huit élus et pour les seconds seize élus. Un fait doublement historique. D'une part, jamais dans l'histoire du Parlement un parti n'avait connu la progression enregistrée par les Verts en une seule élection. D'autre part, près de vingt-cinq pour cent du Parlement ont l'écologie comme priorité politique.

De l'autre côté de l'échiquier, la droite libérale, incarnée par l'UDC et le PLR, régresse fortement, perdant globalement dix-sept sièges, y compris un siège de la Lega tessinoise, dont les élus sont intégrés au groupe UDC. Cette saignée de sièges fait perdre au PLR et à l'UDC – les deux partis les plus acoquinés avec les milieux immobiliers – la majorité des cent sièges qu'ils détenaient conjointement lors de la dernière législature.

Le renversement de la majorité UDC-PLR est chose faite. Reste à créer des majorités dans ce nouveau Parlement. Or les nouvelles majorités se feront en fonction des choix du Parti démocrate-chrétien, du Parti évangélique et des trois rescapés du Parti bourgeois-démocratique.

Du point de vue des locataires, la transformation du rapport de force parlementaire est positive. Mais les locataires ne peuvent crier victoire. Premièrement, si une exigence accrue et bienvenue d'assainissement énergétique des bâtiments se fera sentir, vu la responsabilité du bâti dans les émissions de CO<sub>2</sub>, il sera indispensable de rester vigilant à ce que le coût de nouveaux programmes d'assainissement ne se fasse au détriment du porte-monnaie des locataires.

Deuxièmement, les diverses initiatives parlementaires de démantèlement du droit du bail avaient été soutenues également par le Parti démocrate-chrétien et les vert'libéraux. Il en est allé de même lors du rejet de notre initiative «*Davantage de logements abordables*», qui sera soumise au peuple suisse le 9 février 2020.

Les locataires peuvent toutefois se réjouir de l'élection de diverses candidates et candidats soutenus par l'ASLOCA en Suisse romande comme en Suisse alémanique. Divers membres de l'ASLOCA Suisse qui se présentaient ont été brillamment élus. Ainsi, Christian Dandrès à Genève, Baptiste Hurni à Neuchâtel, Jacqueline Badran et Balthasar Glättli à Zurich, Michael Töngi à Lucerne et Marina Carobbio au Tessin. Reste encore le soussigné, sorti deuxième derrière Lisa Mazzone à Genève dans la course au Conseil des Etats, qui doit affronter avec elle un deuxième tour le 10 novembre 2019.

Mais les locataires pourront aussi compter sur Céline Vara, nouvelle sénatrice neuchâteloise, élue au Conseil des Etats à la surprise générale. Et si Ada Marra est élue au Conseil des Etats le 10 novembre, c'est Jessica Jaccoud, soutenue par l'ASLOCA Vaud, qui entrerait au Parlement national. Alors, le 10 novembre, les locataires doivent retourner voter dans leur propre intérêt!

La victoire des forces progressistes le 20 octobre doit nous encourager à réaliser la grande mobilisation pour la bataille du logement autour de notre initiative fédérale le 9 février 2020.

**DU JAMAIS-VU!**





PIERRE ZWAHLEN  
Secrétaire général adjoint  
ASLOCA Suisse

# Testez vos frais de chauffage, pour vous-mêmes et pour le climat!

Un site permet désormais d'identifier les possibilités d'amélioration de son logement en matière de chauffage. L'objectif est de réduire les frais, l'énergie dépensée et l'émission de CO<sub>2</sub>.

Les locataires peuvent économiser plusieurs centaines de millions de francs par an sur leurs frais de chauffage et émettre moins de CO<sub>2</sub>, en s'informant, en invitant leur bailleur à améliorer le système et en adaptant leurs habitudes. La plateforme [www.testfraisdechauffage.ch](http://www.testfraisdechauffage.ch) aide à connaître l'économie d'énergie potentielle et encourage à passer à l'acte.

## Isolation insuffisante ou installations de chauffage mal réglées

Les bâtiments, en particulier les systèmes fonctionnant au mazout ou au gaz, émettent plus de 25% du dioxyde de carbone en Suisse. Un million et demi de maisons ou d'immeubles sont isolés insuffisamment. Beaucoup de systèmes de chauffage et de ventilation sont mal réglés dans les bâtiments neufs ou rénovés. Souvent, les gens n'ont pas conscience des effets de leur propre comportement sur la consommation d'énergie. Et les factures de chauffage en sont d'autant plus élevées.

## Des solutions d'amélioration réalisables

Par des mesures simples, il est possible d'économiser argent, énergie et CO<sub>2</sub>. Le test permet d'évaluer facilement ses frais et son potentiel d'économie. Il prend en compte l'emplacement, l'altitude et les degrés-jours de chauffage d'un appartement et classe les frais dépensés en trois catégories: «faibles», «moyens» et «élevés» par rapport aux valeurs de référence.

En fonction des résultats du test, des mesures simples sont proposées pour réduire ses frais de chauffage et contribuer à préserver le climat. Les personnes qui le souhaitent peuvent adresser une lettre à leur bailleur, en l'informant des possibilités peu coûteuses de se faire conseiller en vue des améliorations réalisables. Vérifier son abonnement au gaz par exemple et revoir les coûts de maintenance suffisent parfois à réaliser de vraies économies.

Le test vise à encourager locataires et propriétaires à mieux maîtriser leur consommation d'énergie. En évoluant dans ses comportements et en optimisant les systèmes, la réduction

de 10% des coûts de chauffage permet d'économiser plusieurs centaines de millions de francs par an rien que dans les immeubles d'habitation du pays. Et cela diminue considérablement les combustibles fossiles et le CO<sub>2</sub> nuisibles au climat.

## Faites tous le test!

Plusieurs organisations unissent leurs efforts pour attirer l'attention sur ce potentiel: la plateforme [www.testfraisdechauffage.ch](http://www.testfraisdechauffage.ch) est un projet commun d'Energie Zukunft Schweiz,

de l'ASLOCA Suisse et des propriétaires responsables d'HabitatDurable. Elle est soutenue par l'Office fédéral de l'énergie (SuisseEnergie) et par l'Office fédéral du logement. Plus nombreux nous serons à faire le test et plus nous réduirons la consommation. Nous économiserons ainsi plus d'argent, d'énergie et de CO<sub>2</sub>!

Rendez-vous sur [www.testfraisdechauffage.ch](http://www.testfraisdechauffage.ch) pour faire le test.



Le test permet de réduire la consommation d'énergie fossile pour le bien de notre porte-monnaie et celui du climat.



FRANÇOIS ZUTTER  
Avocat répondant  
ASLOCA Genève

# Contester le loyer initial dix ans après peut rapporter gros!

Sans formule officielle, le loyer d'un locataire vaudois a été jugé nul. Ce sont ainsi dix ans de trop-perçu de loyer qui doivent lui être remboursés.

Pendant combien de temps peut-on contester le loyer initial? Dans les 30 jours dès la réception des clés (et non pas dès la signature du contrat) selon l'article 270 du Code des obligations (CO). Cependant, dans les cantons qui connaissent l'obligation par le bailleur de notifier au locataire la formule officielle prévue à l'art. 270 alinéa 2 CO, ce délai de 30 jours ne court pas si le bailleur a omis de la notifier.

Si le bailleur la notifie dans les 30 jours dès la remise des clés, alors le délai ne commence à courir que dès la remise effective de la formule. Une notification au-delà des 30 premiers jours du bail équivaut à l'absence de notification. Le locataire qui n'a pas reçu la formule officielle peut agir en fixation du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu de loyer.

## Nullité du loyer initial

Dès lors jusqu'à quand peut-on contester le loyer initial? Ce sont les règles sur l'enrichissement illégitime qui s'appliquent, soit les articles 62 et suivants CO. Le locataire doit agir en justice, soit par le dépôt d'une demande auprès de l'Autorité de conciliation, dans un délai d'un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit et, dans tous les cas, dans les dix ans dès la naissance du droit.

Un locataire a connaissance de son droit lorsqu'il sait que l'absence de la notification de la formule officielle (ou de l'indication du loyer du précédent locataire ou de la motivation de la hausse de loyer par rapport au précédent locataire) entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était dès lors abusif. En revanche il ne suffit pas que le locataire ait pu ou dû le savoir.

## Remboursement sur dix ans

Une fois que le juge aura fixé le loyer licite dès le début du bail, se pose la question de savoir sur quelle durée le locataire peut obtenir le remboursement du trop-perçu de loyer. Ce n'est pas la prescription de cinq ans de l'art. 128 CO concernant les prestations périodiques qui s'applique: cette durée concerne en revanche les loyers que le locataire doit payer, raison pour laquelle il est indispensable que les locataires

conserver les quittances de loyer pendant cinq ans. Comme déjà dit, c'est le délai de prescription de dix ans qui s'applique. Toutefois, ce délai ne part pas du début du bail mais lors du versement de chaque loyer.

## Litige qui débouche sur un énorme remboursement

C'est ce qu'a confirmé dans un arrêt du 8 juillet 2019 la Cour d'appel civile du canton de Vaud dans une affaire concernant la région de Montreux. Le locataire avait loué un appartement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2004 pour un loyer net de 2100 fr. Il a résilié le bail de manière anticipée en juin 2016 en présentant un locataire de remplacement refusé par le bailleur. Un litige est donc survenu sur la question de savoir jusqu'à quand le locataire devait payer le loyer. Le locataire estimait être libéré de ses obligations à fin octobre, alors que le bailleur exigeait le loyer jusqu'à fin

décembre. Ce litige a amené le locataire à consulter son assurance de protection juridique en juillet 2016 et il a ainsi appris que le loyer payé était nul faute de notification de la formule officielle. Les juges ont finalement fixé le loyer à 1650 fr., soit une différence de 450 fr. par mois, soit sur dix ans un capital de 54 000 fr. ! Sous déduction de quelques loyers impayés et autres frais, le bailleur a été condamné à restituer au locataire une somme de presque 42 000 fr.



**Moralité:** contestez le loyer dans les 30 jours ou consultez l'ASLOCA ultérieurement si vous n'avez pas reçu la formule officielle de fixation du loyer initial. Il appartient bien sûr au bailleur de prouver qu'il l'a notifiée au locataire. Cette formule officielle n'est malheureusement obligatoire que dans les cantons de Fribourg, Genève, Neuchâtel, Vaud, Bâle-Ville, Zoug et Zurich.





**HENRIETTE SCHAFFTER**  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

# CONGÉS COLLECTIFS: COMMENT AGIR?

Plusieurs cas récents de congés collectifs pour rénovation d'immeubles font grincer des dents en Suisse alémanique. Les locataires se rebiffent et s'organisent contre ces propriétaires cupides. A Berlin aussi, la spéculation entraîne des hausses de loyer faramineuses. Et une solution inédite se dessine: l'expropriation.

**A** Bâle et à Zurich notamment, certains gros propriétaires, des banques ou des assurances, cherchent à se débarrasser de leurs locataires pour pouvoir rénover ou reconstruire des logements de haut standing et encaisser ainsi des loyers bien plus élevés. A Zurich, entre 2008 et 2010, ce sont 25% des rénovations d'immeubles qui aboutissaient à des résiliations collectives. Entre 2014 et 2016, cela monte à 46%.

A Regensdorf ZH, Swiss Life a procédé à des congés collectifs pour rénover ses immeubles en fin d'année dernière. A Bâle, le Credit Suisse met ses locataires à la porte pour rénover. Des histoires comme ça, il y en a de plus en plus en Suisse alémanique. Les locataires se battent contre ces décisions, avec l'aide de l'ASLOCA.

## Exemple du Brunaupark

Au Brunaupark de Zurich, un projet de nouvelles constructions est mis sur pied par les

propriétaires, la caisse de pension du Credit Suisse, et ceux-ci informent en juin 2018 que des immeubles seront rasés dès 2020. Le Credit Suisse possède cinq immeubles dans ce quartier, qui datent d'à peine une trentaine d'années, et souhaite en détruire quatre afin de reconstruire des immeubles avec davantage d'appartements, plus coûteux. Pourtant, les immeubles sont en parfait état et les gens disent y vivre comme dans un «village dans la ville». Il existe en effet de solides structures sociales, dont un jardin d'enfants. De nombreux retraités du Credit Suisse y vivent depuis des années et s'imaginent mal devoir quitter ce quartier. De plus, trouver un autre logement au même prix risque de se révéler bien difficile.

## Organisation d'un mouvement de protestation

Au Brunaupark, les personnes concernées se mobilisent dès l'annonce du projet et une



Les locataires, soutenus par l'ASLOCA, se sont mobilisés en nombre dans le cas du Brunaupark.



Au Brunaupark de Zurich, ce sont 405 appartements construits dans les années 80 et 90. Le propriétaire, le Credit Suisse, a décidé d'en détruire 240 pour les reconstruire.

première assemblée réunit les locataires le 31 janvier 2019, à l'initiative du Mieterverband Zurich (MV Zurich). Le 15 mars, le MV et plusieurs partis politiques demandent que le projet soit mis à l'arrêt et que les initiateurs fassent preuve de davantage de transparence dans la planification. Le 27 mars, une manifestation a lieu sur le pont de l'Hôtel-de-Ville de Zurich. Près de 240 appartements sont touchés par ces congés collectifs, qui sont finalement remis fin mars 2019, au même moment que la première séance d'information officielle organisée par les propriétaires et destinée aux locataires sur le projet de reconstruction de ce quartier. Au total, 450 personnes sont concernées, dont beaucoup d'enfants. Les locataires devraient déménager en juin 2020.

Une deuxième séance d'information a eu lieu le 2 avril et une association a été mise sur pied, IG Leben. Dès lors, ils ont récolté des signatures et ont remis leur pétition le 22 mai dernier au Conseil municipal de Zurich. Les plus de 5700 signataires demandent une réflexion sur le quartier du Brunaupark qui inclut les locataires et contestent la démolition prématurée de leurs immeubles, acte aberrant, écologiquement et socialement parlant. Fin juin, le Conseil municipal a accepté une motion demandant l'obligation d'avoir un plan d'aménagement pour cette zone du Brunaupark. Mais cela ne change rien aux demandes d'autorisation déjà en cours. Cela ne concerne que les projets futurs.

### Décision imminente

La dernière assemblée des locataires a eu lieu le 16 septembre. Tous attendent maintenant une décision de la Ville concernant le permis de construire, qui devrait intervenir dans les prochaines semaines. Les autorités de conciliation

organiseront des négociations d'ici la fin de l'année. Il s'agit notamment de clarifier si les congés donnés sont abusifs ou non. Il y a donc deux procédures distinctes dans ce dossier: la remise du permis de construire par la Ville et la procédure liée à la résiliation des contrats de bail, donc liée au droit du bail.

Si les recourants devaient aller jusqu'au Tribunal fédéral, le processus pourrait durer jusqu'en 2022. Jusqu'à la décision de la Cour de justice de Zurich, les résiliations sont mises en attente et ne prennent donc pas effet. Ensuite, il faut demander que tout soit ajourné avant la décision du Tribunal fédéral, ce qui devrait être autorisé.

### Plusieurs variantes à envisager

La variante la meilleure pour les locataires serait que le permis de construire ne soit pas octroyé et que les congés soient déclarés abusifs. La variante la pire serait que les propriétaires obtiennent le permis de construire et que les résiliations soient déclarées non abusives. L'information concernant le permis de construire devrait être connue assez rapidement.

Si le permis de construire est octroyé mais que les congés sont déclarés abusifs, les locataires peuvent rester et les propriétaires doivent revoir leur projet en intégrant cette donnée. Si le permis n'est pas octroyé et que les loyers ne sont pas déclarés abusifs, les locataires seraient censés quitter leurs logements, mais un accord serait certainement négocié avec les propriétaires. A noter que la protestation vient aussi bien des locataires que des voisins de ce quartier. Une table ronde qui réunisse le Credit Suisse, les locataires et les autorités politiques devrait tôt ou tard avoir lieu, quelle que soit l'issue des procédures en cours.

### La Suisse romande n'est pas épargnée

A Lausanne, un cas similaire a eu lieu fin 2018. Les locataires de 160 appartements de l'avenue du Parc-de-la-Rouvraie 4 et de la route Aloys-Fauquez 26 ont tous reçu, mi-octobre de l'année dernière, un courrier recommandé de leur gérance, Wincasa SA, leur annonçant la résiliation de leurs baux à loyer au 31 janvier 2019. Le propriétaire de leurs immeubles va en effet y mener d'importants travaux et il n'envisage pas que les habitants puissent rester.

Certains locataires ont accepté leur sort, mais la plupart se sont unis et ont entamé des démarches, avec le soutien de l'ASLOCA et de la Ville. Une pétition a été lancée et des séances de conciliation ont eu lieu. La commune a émis un préavis négatif sur ce projet dès le mois d'avril et le dossier est actuellement entre les mains du canton. La Ville se base sur la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) et juge les travaux envisagés disproportionnés.

### Protection des personnes âgées

Tous ces congés collectifs ne visent qu'un profit plus important pour les propriétaires immobiliers. Si la personne concernée est âgée, elle n'est pas beaucoup plus protégée qu'une autre, malheureusement. Carlo Sommaruga, président de l'ASLOCA Suisse, avait déposé l'initiative suivante: en cas de résiliation du contrat de bail à loyer des personnes âgées, le congé doit être fondé sur un juste motif et le bailleur doit proposer une solution de relogement à proximité immédiate avec des conditions locatives analogues. Cette initiative n'a pas passé la rampe du Conseil national.

Les locataires ont donc tout intérêt à se mobiliser dès l'annonce de congés collectifs et à solliciter le soutien de l'ASLOCA de leur canton pour mettre toutes les chances de leur côté!

# Les locataires berlinois lancent un référendum visant l'expropriation

Ingrid Hoffmann\*, activiste du mouvement des locataires, a répondu à nos questions.

**A** Berlin, les locataires n'en peuvent plus des augmentations incessantes des loyers. En dix ans, ceux-ci ont doublé dans la capitale allemande. En 2017, c'est dans cette ville que le prix de l'immobilier a le plus augmenté en comparaison avec le reste de la planète.

De plus, 85% de la population berlinoise est locataire et le montant payé pour le logement représente à peu près 44% du revenu des ménages. Beaucoup sont donc contraints de quitter Berlin.

Ainsi, les mouvements de locataires, composés d'associations de voisins, de coopératives, etc. deviennent de plus en plus actifs et sont partis désormais en guerre contre diverses sociétés immobilières. Le groupement «Deutsche Wohnen & Co enteignen» représente les habitants de pas moins de 115 000 logements de la Deutsche Wohnen, grande société immobilière allemande, ainsi que les locataires d'autres propriétaires immobiliers visés également par ce mouvement. Ont également vu le jour récemment les groupements «Akelius & Co enteignen» et «Vonovia & Co enteignen», du nom d'autres sociétés immobilières agissant dans le même registre que la Deutsche Wohnen, à savoir la spéculation sur le dos des locataires berlinois. Au final, les 250 associations de locataires agissent ensemble et ont lancé un référendum ayant pour objectif de socialiser (= exproprier) 250 000 logements berlinois, afin de mettre un terme aux hausses continues des loyers. Les sociétés immobilières visées sont celles qui détiennent plus de 3000 logements dans la capitale allemande.

## Aide au démarrage

Ingrid Hoffmann fait partie des militants du groupement «Deutsche Wohnen & Co enteignen» depuis trois ans. Elle explique ici

les actions mises en place afin de lutter contre la hausse des loyers. Ingrid Hoffmann fait partie d'un groupe de travail intitulé «Aide au démarrage», qui a établi une brochure notamment sur les étapes à réaliser pour se rebeller contre les augmentations de loyer. Cette brochure relate les quatre étapes importantes: distribution de flyers (aide fournie par le groupe de travail pour faire un porte-à-porte efficace) invitant les habitants à une assemblée de voisins, puis organisation de l'assemblée, passage à l'action et communication avec la presse. Cette brochure va bientôt être traduite en turc, en russe et en arabe, afin d'être disponible pour une majorité de locataires.

Des ateliers mensuels d'une journée sont également organisés, avec des exercices pratiques et ludiques pour former et motiver les troupes. Ces ateliers sont ouverts à tous les locataires berlinois. Cela permet et a déjà permis de créer un bon réseau.

## Long processus avant de voter

Ces associations de locataires constituées ont

**Le montant de l'opération dépendra de l'indemnisation octroyée aux anciens propriétaires. C'est une donnée inconnue puisque ça ne s'est jamais fait dans ce sens-là!**

décidé de lancer un référendum et ont organisé une manifestation, intitulée le «Mietenwahnsinn» («les loyers fous»), début avril à Berlin. Une manifestation dénonçant les mêmes abus avait déjà eu lieu à la même période de 2018. Pour la première phase du référendum, il fallait 20 000 signatures issues du Land de Berlin. Dès le premier jour, le 6 avril, jour de la manifestation en ville, 15 000 signatures

ont été récoltées. Il faut dire qu'ils étaient environ 40 000 à manifester ce jour-là. A mi-juin, 77 001 signatures étaient remises au Gouvernement berlinois, récoltées donc en un tiers du temps à disposition. Début juillet, 58 000 signatures étaient validées.

Le ministre de l'Intérieur vérifie la validité juridique du référendum, et ce depuis début juillet. Comme il n'y a pas de délai imposé pour remettre cette décision, cela pourrait durer très longtemps. Les mouvements de locataires savent donc très bien qu'ils doivent faire pression pour accélérer cette étape et obtenir une réponse rapidement. Il faut cependant noter que le service juridique du Parlement national avait constaté en janvier 2019 que ce référendum ne serait pas anticonstitutionnel. Trois experts mandatés par le Sénat berlinois étaient arrivés à la même conclusion. Ce qui est de bon augure pour la suite.

Ainsi, si ce référendum obtient le feu vert, ce sont alors 7% des électeurs berlinois qui doivent signer la demande de référendum d'initiative populaire, à savoir 180 000 per-

sonnes. Ces signatures devront être récoltées en quatre mois, certainement dès début 2020.

## Un vote en 2020? Et ensuite?

Ensuite, au bout de cette nouvelle étape de récolte de signatures, le vote de la population, enfin! Il faudrait alors le quorum pour valider le vote (25% des électeurs doivent se rendre aux urnes) et obtenir une majorité des voix. Sur la





@ Ingrid Hoffmann

Les Berlinois ont manifesté début octobre pour demander de mettre le couvercle (gel des loyers durant cinq ans) correctement, puis exproprier les grands propriétaires immobiliers. C'est un véritable «carton rouge à la spéculation» en matière immobilière.

base de cette votation, le gouvernement rédirigerait ensuite une loi.

Une fois la loi établie, il faudrait décider ce qu'il advient des 240 000 logements repris des mains des grosses sociétés immobilières. Les mouvements de locataires souhaitent voir la création d'une entité de droit public, qui ne devra pas faire de bénéfice, contrairement aux régies immobilières de la Ville. Le mouvement locataire souhaite aussi avoir un représentant au conseil d'administration de cette entité. Le coût de l'opération est estimé par «Deutsche Wohnen & Co enteignen» entre 8 et 12 milliards. Mais les locataires pensent que cette entité de droit public pourrait contracter un crédit normal et l'Etat ne devrait alors mettre sur la table que 20% de ce montant. Mais, évidemment, ce montant dépendra beaucoup de l'indemnisation octroyée aux anciens propriétaires. C'est une donnée inconnue, puisque cela ne s'est jamais fait dans ce sens-là! Tout cela est de la musique d'avenir, car il y a encore beaucoup de pain sur la planche pour les locataires berlinois avant d'arriver à cette réflexion...

### «Moratoire» de cinq ans

Entretemps, juste avant l'été, le Gouvernement berlinois a proposé la mise en place

d'un «Mietendeckel» ou une période de cinq ans durant laquelle les loyers ne pourraient pas être augmentés, ce qui devrait permettre aux locataires de souffler un peu. Cette idée émane des sociaux-démocrates, semble-t-il pour éviter l'expropriation. Malheureusement, les partis ont eu beaucoup de mal à se mettre d'accord sur les modalités et le résultat ne sera peut-être pas aussi protecteur que prévu. Ce moratoire ne suffit en tout cas pas aux mouvements de locataires, d'autant plus que ce n'est qu'une solution temporaire, mais elle est bienvenue quand même puisqu'elle permettrait un gel des loyers durant toute la procédure d'expropriation, en cas de succès du référendum.

### La mobilisation continue

La dernière manifestation a été organisée le 3 octobre et a réuni 4000 personnes sous la pluie, au début des vacances scolaires, pour demander que le couvercle «Mietendeckel» ne devienne pas une passoire suite aux discussions entre les différents partis, certains voulant offrir de nombreuses exceptions aux propriétaires immobiliers dont ils ont peur. Les locataires continuent donc la lutte, en attendant de connaître la décision du ministre de l'Intérieur. La Berliner Mieterverein, la plus

grande association des locataires de Berlin (qui compte 170 000 membres), soutient évidemment le mouvement. A noter que La Gauche et les Verts soutiennent le référendum demandant l'expropriation, tandis que les sociaux-démocrates rejettent cette idée.

La décision de principe sur le «Mietendeckel» est tombée le 22 octobre, date à laquelle le Sénat de la Ville l'a adoptée. Ce plafonnement des loyers devrait entrer en vigueur courant 2020.

\* Nom d'emprunt

### Socialisation

Les initiateurs du référendum s'appuient sur l'article 15 de la loi fondamentale de la République d'Allemagne, qui stipule que «le sol et les terres, les ressources naturelles et les moyens de production peuvent être placés, aux fins de socialisation, sous un régime de propriété collective ou d'autres formes de gestion collective par une loi qui fixe le mode et la mesure de l'indemnisation». On devrait donc parler de socialisation et non pas d'expropriation, même si le second terme est plus clair et donc beaucoup utilisé dans les médias.

# Initiative «*Davantage de logements abordables*»:

Voici quelques arguments pour se préparer à convaincre et obtenir un oui des citoyens

## **Les loyers ne sont-ils pas en baisse aujourd'hui?**

Non. Contrairement à ce qui est souvent affirmé, il n'y a pas de détente sur le front des loyers en Suisse. Des chiffres récents de l'Office fédéral de la statistique le montrent: l'évolution des loyers va toujours dans le même sens depuis des années – vers le haut. Selon l'indice des loyers, ceux-ci ont grimpé de plus de 17% depuis 2005, alors que le coût de la vie correspondait à 5% sur la même période. Le loyer étant de loin la plus grande dépense d'un ménage, une hausse impacte négativement le budget des locataires. Les loyers ne baissent pas ni dans les villes ni dans les agglomérations.

## **Qui est responsable de ces loyers excessifs?**

Les responsables de ces loyers sont des spéculateurs immobiliers qui cherchent sans scrupule à obtenir les plus hauts rendements. Les locataires en supportent les effets. Certains sont parfois congédiés par immeubles entiers. Pour des transformations de prestige flanquées de hausses massives des loyers, des gens qui habitent là depuis des années sont mis à la rue. Ne pouvant se permettre ces dépenses, beaucoup se voient contraints de quitter leur quartier ou même la ville.

révèle qu'ils sont aujourd'hui 40% supérieurs à ce qu'ils devraient être si le droit du bail était correctement appliqué. Si les bailleurs avaient répercuté toutes les baisses du taux d'intérêt depuis 2008 sur les locataires, un ménage moyen paierait quelque 3000 francs de loyer en moins chaque année. Depuis 2008 au total, 7 milliards de francs d'intérêts que les propriétaires n'ont plus dû payer manquent dans les poches des locataires. C'est une redistribution financière gigantesque des locataires en faveur des propriétaires.

## **Pourquoi les loyers n'ont-ils pas diminué malgré des taux très bas?**

Lorsque le taux hypothécaire de référence diminue, les locataires peuvent exiger une baisse de loyer de leur bailleur. Et ce dernier doit accorder la réduction, calculée à partir de la dernière modification du loyer. Le taux de référence diminue constamment depuis 2008. Mais, en réalité, les loyers n'ont cessé de grimper depuis le début des années 90. Une étude publiée par la Banque Raiffeisen

## **Pourquoi faut-il une initiative populaire à l'échelle fédérale?**

Les loyers n'ont cessé d'augmenter en Suisse ces dernières années. Les villes et agglomérations sont les plus exposées. Pour la plupart des personnes à la recherche d'un appartement, il reste très difficile de trouver un logement à prix abordable. Il faut donc des habitations à loyer

# Oui à davantage de logements abordables.

Participez  
maintenant!

[www.logements-abordables.ch](http://www.logements-abordables.ch)



Association suisse des locataires

# nos réponses à vos questions

à notre initiative dans les urnes le 9 février prochain.

modéré, soustraits à la spéculation. Même le Conseil fédéral a reconnu à maintes reprises que des mesures sont nécessaires. Mais il n'agit pas. L'initiative «*Davantage de logements abordables*» forcera la Confédération à agir en faveur du logement et à mettre enfin en œuvre son mandat constitutionnel. L'article 108 de la Constitution fédérale oblige en effet la Confédération à encourager les habitations à loyer modéré. De plus, l'article 41 exige que la Confédération et les cantons veillent à ce que «toute personne en quête d'un logement puisse trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables».

## **L'initiative demande que 10% des nouveaux logements soient d'utilité publique (LUP). Est-ce réaliste à l'année?**

50 000 nouveaux logements ont été construits en Suisse en 2017. Grâce à l'initiative, la Confédération devra veiller, en collaboration avec les cantons, à la création de 5000 LUP à loyer modéré sur l'ensemble du pays. L'initiative met en main des cantons et des communes des instruments efficaces à cette fin, notamment un droit de préemption sur des terrains appropriés (lire ci-dessous). De plus, la Confédération et les entreprises qui lui sont liées (CFF, Poste, etc.) offriront les terrains ou immeubles dont ils n'ont plus l'usage à l'achat des communes et des cantons en priorité. Les maîtres d'ouvrage d'utilité publique peinent en effet à accéder aux terrains qui se prêtent à l'habitat. L'initiative y répond. Les coopératives et autres acteurs sont prêts et sont en mesure d'édifier bien plus de logements.

## **Les logements d'utilité publique ont-ils du sens pour la société?**

Investir dans des LUP vaut la peine pour toutes les parties impliquées. Des loyers modérés, un important travail bénévole et les appuis informels délivrés par des coopératives soulagent considérablement les services sociaux des collectivités publiques. Les contribuables en profitent finalement. Des coopératives mettent souvent des installations à disposition, qui sont utilisées par tout le quartier: espaces communautaires, crèches ou garderies, café-tertia, etc.

## **Beaucoup de caisses de pension investissent aujourd'hui dans l'immobilier. N'en profitons-nous pas tous?**

Pas toujours, malheureusement. Les caisses de pension, comme les autres investisseurs institutionnels, n'ont souvent qu'une idée en tête: augmenter leurs rendements. Cela opère souvent au détriment des locataires. La Constitution fédérale place au même niveau les deux objectifs que sont le logement abordable et la sécurité durant la vieillesse. Ces deux aspirations doivent se trouver en accord. Les caisses de pension ont une importante responsabilité: celle de ne pas évincer les seniors notamment, en les congédiant pour des rénovations ou des transformations de luxe. Car les personnes âgées ne doivent pas non plus s'acquitter d'un loyer excessif.

## **L'initiative empêche-t-elle les rénovations énergétiques?**

Non, elle veut uniquement que les sommes

accordées à titre de subventions soient affectées à des logements qui restent abordables. Aujourd'hui déjà, la Confédération, les cantons et diverses communes favorisent par des subsides les assainissements énergétiques et le recours aux énergies renouvelables. C'est un appui important pour éviter que les loyers n'augmentent de manière excessive. Malheureusement, des propriétaires reçoivent aujourd'hui des subsides et se servent du prétexte des rénovations énergétiques pour congédier leurs locataires et louer les appartements bien plus cher ensuite. C'est ce que veut empêcher l'initiative: ces travaux-là n'ont pas besoin de subventions – car ils ne font qu'augmenter les profits des bailleurs.

Encore davantage de réponses sur le site internet [www.logements-abordables.ch/faq](http://www.logements-abordables.ch/faq)

**SUIVEZ-NOUS SUR  
LES RÉSEAUX  
SOCIAUX !**



[fb.com/initiativelogements](https://fb.com/initiativelogements)



[@INI\\_logements](https://twitter.com/INI_logements)



CHRISTIAN DANDRÈS  
Avocat  
ASLOCA Genève

# Les nouveaux logements ne doivent pas servir aux copains des promoteurs

A Genève, l'ASLOCA a déposé un projet de loi visant à ramener un peu d'équité et de transparence dans l'attribution des logements construits en zone de développement.

**E**n 2014, un scandale avait éclaté et avait permis d'ouvrir un débat dans lequel l'ASLOCA s'était fortement investie, avec succès. Sur des terrains situés dans le secteur de la Tulette de Cologny, déclassés en zone de développement, l'essentiel des appartements avait été construit en propriété par étages (PPE). Les promoteurs s'étaient en outre réservés ainsi qu'à leurs amis plusieurs dizaines d'appartements.

## Pour la majorité avant tout

Les terrains déclassés en zone de développement doivent répondre aux besoins prépondérants d'intérêt général. Les logements bâtis dans ces secteurs correspondent par leur taille, leur catégorie et leur prix ou loyer aux besoins de la majorité des Genevois. Leurs prix et loyers sont également contrôlés pendant dix ans. A la fin de cette période, les bailleurs et propriétaires peuvent louer et revendre librement les appartements. Des profits considérables sont alors possibles, surtout en période de pénurie. A la Tulette, comme dans d'autres secteurs, les propriétaires et promoteurs souhaitent louer les appartements pendant la période de contrôle avant de résilier les baux et d'évacuer les locataires afin de vendre les appartements.

## Premier projet de loi strict

L'ampleur du phénomène était telle que même le conseiller d'Etat PLR François Longchamp, alors à la tête du Département de l'urbanisme, avait réagi en déposant un projet de loi (11141) qui devait mettre fin à ces pratiques. Celui-ci prévoyait que les logements en PPE ne pouvaient être acquis que par une personne souhaitant y vivre. Celui qui, durant la période de contrôle, loue l'appartement démontre ainsi qu'il ne l'a pas acheté pour y vivre mais afin de réaliser un investissement. Cette personne n'est alors pas autorisée à le revendre sans remplir des conditions strictes.

## Version édulcorée insatisfaisante

La suite est connue. Emporté par la droite immobilière, le Grand Conseil avait considérablement édulcoré cette loi jusqu'à la rendre inopérante. L'ASLOCA avait alors repris son contenu dans son initiative «Halte aux magouilles, oui à la loi Longchamp!» (156), qui avait finalement trouvé une majorité au Parlement.

Depuis lors, la solution n'est toujours pas pleinement satisfaisante. Si les appartements en PPE, en zone de développement, sont désormais achetés par celles et ceux qui les habitent, on constate que les promoteurs et bailleurs les attribuent en pratique aux personnes de leur

connaissance, qui ne sont pas toujours celles et ceux qui en ont le plus besoin.

## Vers une attribution plus équitable?

L'ASLOCA a déposé un projet de loi qui vise à y remédier en permettant que 20% de tous les logements réalisés en zone de développement, logements sociaux, loyers libres et PPE soient attribués selon des critères objectifs qui découlent d'une priorisation du besoin telle que la situation personnelle ou familiale ou la précarité du logement. Ce projet de loi permettrait de ramener un peu d'équité et de transparence dans l'attribution des logements.



Le quartier de la Tulette à Cologny avait déclenché un scandale en 2014. L'ASLOCA s'est fortement investie dans le débat qui a suivi cette affaire. Et elle continue à le faire aujourd'hui en déposant un projet de loi sur l'attribution de ce genre de logements.



ALBERTO VELASCO  
Président  
ASLOCA Genève

## L'insoutenable manque de logements d'urgence

A Genève, les solutions pour les personnes se retrouvant subitement sans logement font cruellement défaut. Il faudrait un logement par emploi créé, ce qui n'est pas du tout le cas.

**E**n principe, les logements d'urgence devraient être en nombre suffisant et notamment en période de crise du logement, car ils sont conçus pour accueillir ceux et celles qui doivent être relogés parce qu'ils se retrouvent dans une situation de détresse à la suite d'une évacuation ou d'une décision judiciaire dans le cas d'une séparation à la suite de violences conjugales. Paradoxalement, c'est en période de pénurie de logements vacants que les collectivités publiques devraient disposer d'un nombre suffisant de ces logements, ce qui, justement, n'est pas le cas à Genève! On ne peut même pas dire qu'il n'y en a pas assez car en fait il n'y en a tout simplement pas!

### Quasi impossible de se reloger

Comme toujours, ce sont les classes préférentielles qui souffrent de cette situation. Car ceux et celles qui sont évacués sont en général des personnes qui n'ont pas pu payer leur loyer ou dont on a résilié leur bail, et qui, au vu leur

revenu, ne peuvent se reloger dans le logement privé. Il existe à Genève un grand nombre de ménages au revenu modeste, composés de trois ou quatre personnes et vivant dans des deux ou trois-pièces, soit en suroccupation. Il faut noter qu'à Genève la cuisine est comptée comme une pièce à part entière.

### Cohabitation obligatoire

Non seulement, ces familles doivent supporter ces conditions de vie, mais de surcroît, si la situation venait à se compliquer, notamment en raison de violences conjugales, elles doivent s'en accommoder. En effet, dans les cas où la justice décrète que le mari doit quitter le logement, ce n'est pas toujours possible à mettre en œuvre, puisqu'il n'arrive bien souvent pas à se reloger. Ainsi, les parents doivent continuer à cohabiter, les enfants ne souhaitant pas voir leur père dormir dans la rue.

Ces cas sont assez significatifs de l'indigence des autorités s'agissant de la mise à disposition des logements d'urgence en nombre suffisant.

### Situations précaires inadmissibles

En pareille situation, le Tribunal des baux et loyers devrait suspendre toute résiliation de bail et évacuation!

Récemment, dans des logements d'urgence mis à disposition par la Ville de Genève, on apprenait la situation indigne vécue par une famille et relatée dans le journal *Le Courrier*: «Avec mon mari, nous habitons dans la cave d'une villa, à Veyrier, contre 1000 francs par mois. Quand je suis tombée enceinte, les propriétaires ont eu peur et nous ont mis dehors. Avec le salaire de mon mari, 3500 francs mensuels, nous n'avons jamais pu obtenir de bail auprès d'une régie. Pas même un studio à 800 francs, malgré des dizaines de dossiers déposés.» Après la naissance de leur enfant, la famille vivra séparée durant trois mois. La femme habite chez une connaissance avec sa fille et son mari chez une autre. «J'ai pu rester six jours à la maternité, c'était le maximum. A la sortie, nous n'avions nulle part où aller. Tout le monde pleurait: la sage-femme, mon mari, moi. Tout le monde sauf notre petite fille, heureusement, qui était sereine.»

### Quid de l'égalité des chances?

Dans le canton de Genève il semblerait que l'accès à un logement digne est synonyme de moyens financiers plus ou moins importants ou de liens de copinage dans les régies. Se séparer devient un luxe réservé à certaines catégories socialement aisées. Ainsi, de nombreux enfants de familles à faible revenu sont logés dans de telles conditions. Que devient alors le fameux principe d'égalité des chances dans la vie? Il est ici bafoué, parce que les autorités n'ont pas été capables d'assumer et de respecter le principe défendu par l'ASLOCA Genève, qui dit que, pour chaque emploi créé, un logement est créé également. Aussi, le canton de Genève a créé ces dernières années 100 000 emplois, tandis la création de logements n'a pas vu la même évolution. Résultat: la concurrence pour un appartement s'est exacerbée dans un contexte de paupérisation de la population travailleuse, cela conduisant aux situations dramatiques exposées ci-dessus.



L'Unité logement temporaire de Genève traite les cas d'urgence et essaie de placer les personnes sans logement rapidement.



MANON GENETTI  
Avocate  
ASLOCA Fribourg

# Comment obtenir la libération des sûretés fournies par le locataire en fin de bail?

Lorsqu'un locataire quitte un appartement, le montant de la garantie qu'il a fourni au départ devrait lui être restitué. Or cela ne se passe pas toujours si simplement.

**D**ans la pratique, le locataire est en général tenu de constituer une garantie de loyer si le contrat de bail le prévoit et en fixe le montant, qui ne doit pas dépasser trois mois de loyer net (art. 257e CO).

## Diverses formes de garanties

Les sûretés fournies par le locataire peuvent avoir plusieurs formes. Si elles sont fournies en espèces, elles ne doivent pas être intégrées au patrimoine du bailleur mais déposées auprès d'une banque sur un compte d'épargne ou de dépôt au nom du locataire (art. 257e al. 1 CO), lequel doit l'intégrer dans sa fortune et dans sa déclaration d'impôt.

Les sûretés peuvent également être constituées au moyen d'assurances de cautionnement (p. ex. SwissCaution, Firstcaution, etc.) ou encore sous forme de contrat collectif de garantie de loyer. Dans le cas d'une assurance de cautionnement, la compagnie, moyennant le paiement d'une prime annuelle par le locataire, cautionne ce dernier pour toutes les obligations découlant de son contrat de bail.

## Différents modes de restitution

Le mode de libération des sûretés constituées par le locataire à la fin du contrat de bail varie selon leur forme. Si une assurance de cautionnement a été conclue, il s'agira de mettre fin au contrat d'assurance de cautionnement auprès de la compagnie en question selon les modalités prévues dans les conditions d'assurance. S'agissant des sûretés fournies en espèces, le locataire devra, au moment de l'état des lieux de sortie, demander qu'une lettre destinée à la banque et signée par le bailleur autorisant la libération des sûretés lui soit délivrée.

## Des situations plus compliquées

Malheureusement, il arrive fréquemment que le bailleur ne délivre pas ce document et ne consente pas à la libération de la garantie de

loyer. Sans son accord, le locataire ne peut pas la faire libérer. Pour ce faire, il peut alors décider d'introduire une action à l'encontre du bailleur auprès de la Commission de conciliation ou choisir d'attendre l'écoulement d'un délai d'un an après l'état des lieux de sortie pour demander à la banque auprès de laquelle les sûretés sont constituées la libération en sa faveur de ce montant (art. 257e al. 3 CO). Afin d'y parvenir, il devra produire une attestation de la Commission de conciliation compétente démontrant que le bailleur n'a fait valoir aucune prétention à son encontre dans le cadre d'une procédure, ainsi qu'une attestation de l'Office des poursuites compétent confirmant qu'aucune poursuite n'a été introduite à son encontre après la libération des locaux, respectivement n'a abouti. En effet, si le bailleur

prétend avoir des prétentions à l'encontre du locataire, il lui appartient d'agir afin de pouvoir récupérer les sûretés, soit par le biais d'une action judiciaire, soit par le biais d'une procédure de poursuite. A défaut, les sûretés seront restituées au locataire.



Et, bien évidemment, pour toute autre question pratique ou complément, les consultants de l'ASLOCA de votre région sont à votre disposition.



## CONSULTATIONS HORAIRES & ADRESSES

### ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GENERAL

Rue des Pâquis 35  
Case postale 2104  
1211 GENÈVE 1  
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 18  
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)*

**Consultation sans rendez-vous:**  
Rue Saint-Pierre 2, 1700 FRIBOURG  
(2<sup>e</sup> étage, entrée Fiduciaire FIDAF)  
mercredi: 18 h - 19 h  
(juillet-août: cf. boîte vocale)

#### BULLE

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

**Consultation sans rendez-vous:**  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois à 20 h précises,  
pas d'accès possible ensuite  
(juillet-août: cf. boîte vocale)

#### ROMONT

Centre portugais  
Route de la Condémine 3  
1680 ROMONT  
**Consultation sans rendez-vous:**  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois: 19 h - 20 h  
(sauf au mois d'août)

### GENÈVE

#### ASLOCA GENÈVE

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

**Consultation sans rendez-vous:**  
lundi, mardi et jeudi: 16 h 30 - 18 h  
mercredi et vendredi: 12 h 30 - 13 h 30  
**Consultation sur rendez-vous:**  
A convenir par téléphone : 022 716 18 00

### 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)*  
*Les avocats reçoivent également sur rendez-vous*

### BIENNE & SEELAND

#### ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE  
Rue Monbijou 61  
3007 BERNE  
031 378 21 21  
**Consultation sur rendez-vous**

### NEUCHÂTEL

#### ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1  
Case postale 1673  
2001 NEUCHÂTEL  
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26  
**Consultation sur rendez-vous**  
aslocane@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

#### LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS  
032 913 46 86 / fax 032 914 16 26  
**Consultation sur rendez-vous**

### VALAIS

#### ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10  
Case postale 15  
1951 SION  
027 322 92 49  
**Consultation sur rendez-vous**  
**Permanence téléphonique:**  
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30  
mercredi: 9 h - 11 h  
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30

#### SION

Rue de l'Industrie 10  
1950 SION  
**Consultation:** Cindy Genin  
mardi: 16 h 30 - 18 h 30  
vendredi: 13 h 30 - 16 h  
**Consultation:** Paolo Campanile  
mercredi: 9 h - 11 h

#### MARTIGNY

Rue des Finettes 30  
1920 MARTIGNY  
(bât. des Syndicats chrétiens)  
**Consultation:** Rita Théoduloz  
mardi: 16 h - 17 h 30

#### MONTHEY

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

#### VIÈGE

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

### VAUD

#### ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

#### ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9  
Case postale 16  
1522 LUCENS  
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32  
**Consultation sur rendez-vous**  
**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  
**Consultation sur rendez-vous**  
**Permanence téléphonique:**  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h 30

#### LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 LAUSANNE  
lundi à jeudi:  
8 h 15 - 11 h 45 et 13 h 45 - 17 h  
vendredi: 8 h 15 - 13 h 30  
asloca.ls@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

#### MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES  
lundi: 8 h 15 - 11 h 45  
jeudi: 8 h 15 - 11 h 45  
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 (3<sup>e</sup> étage)  
1400 Yverdon-les-Bains  
lundi: 8 h 15 à 11 h 45 / jeudi: 13 h 45 à 17 h  
aslocanv@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

#### ASLOCA LA CÔTE

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

#### NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON  
asloca.nyon@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

#### ROLLE

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

#### ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

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

#### AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

#### MONTREUX

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

#### ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38  
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY  
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62  
asloca.info.vevey@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*  
**Consultation sans rendez-vous:**  
lundi: 18 h - 20 h / jeudi: 17 h - 19 h  
*Les avocats reçoivent également sur rendez-vous*

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

## DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

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

Nom/Prénom \_\_\_\_\_  
Adresse postale \_\_\_\_\_  
NPA/Localité \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

A renvoyer à: ASLOCA Romande - case postale 2104 - 1211 Genève 1 - Vous pouvez aussi adhérer en ligne sur le site [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## Logements relais à Genève

La Ville de Genève a inauguré ses premiers logements relais sur le site de Fort-Barreau en juin. Sur un ancien parking, un étonnant immeuble de 4 étages a pris forme en quelques semaines à peine. Vingt modules préfabriqués, 19 studios et un local technique, sont arrivés un à un par camion, de leur atelier d'Yverdon. Chaque module offre une surface de près de 20 m<sup>2</sup> et comprend un espace cuisine et une salle de bains. Installées sur une parcelle momentanément libre, ces structures provisoires pourront être démantées et réinstallées sur un autre site dans quelques d'années. Ces logements seront mis à disposition de personnes qui vivent des situations difficiles, cumulant souvent plusieurs problématiques. Les locataires s'acquitteront d'un loyer calculé en fonction de leur capacité financière et bénéficient en outre d'un accompagnement social adapté. Ces logements modulaires permettent d'offrir une transition entre l'accueil d'urgence et un appartement avec un bail à long terme.

Source: Ville de Genève



Dix-neuf studios ont été créés dans des structures provisoires sur un parking de Genève.

## Logements murés et laissés vides

**A Lausanne, une coalition de gauche a dénoncé mi-septembre le fait que le canton de Vaud et les CFF laissent vides des bâtiments qui leur appartiennent.** Certains locaux ont même été murés dans l'attente de leur démolition, une pratique scandaleuse. Les associations et partis à l'origine de cette dénonciation estiment qu'il aurait été possible de permettre, sans aucuns frais, l'habitation légale de ces maisons jusqu'au début effectif des travaux grâce à des contrats de confiance. Ces contrats de prêt à usage ont fait leurs preuves. L'ALJF (Association pour le logement des jeunes en formation) rappelle qu'elle a tissé depuis trente et un ans des relations de confiance avec de nombreux propriétaires privés et avec la Ville de Lausanne. Elle loge actuellement 164 jeunes en formation grâce à 17 contrats de confiance. Les bâtiments laissés vides et à l'abandon se situent près de l'Université de Lausanne et à proximité de la gare.

Source: ATS

## Nouvelle président à l'IUT

**Marie Linder, présidente de l'association suédoise des locataires, a été élue début octobre présidente de l'International Union of Tenants (IUT, Union internationale des locataires). Elle est nommée pour une période de trois ans.** Rolf Gassmann (Allemagne) a été quant à lui élu à la vice-présidence, qu'il partagera avec Jan Laurier (Hollande), qui a été réélu. L'IUT organise un congrès tous les trois ans. Début octobre, le 21<sup>e</sup> Congrès a eu lieu à Vienne.

Les membres de l'IUT ont voté à cette occasion une déclaration universelle pour supporter l'objectif de la résolution 11 «Villes et communautés durables» votée aux Nations Unies avec toutes les mesures à défendre pour que le droit au logement soit respecté. L'objectif 11 vise à rendre les villes inclusives, sûres, résilientes et durables. Cela se fait par exemple en garantissant l'accès de tous à des dispositifs d'accès au logement ainsi que des transports adéquats, sûrs et abordables.

Source: IUT

## A Dublin, les propriétaires ont tous les droits?

**La capitale irlandaise est l'une des villes européennes où le marché du logement est le plus tendu. Le gouvernement a été interpellé récemment sur l'émergence de cette nouvelle réalité qui fragilise encore davantage les plus vulnérables.** C'est le témoignage d'une jeune femme qui a permis d'alerter le gouvernement. Quand Laura informe son propriétaire que le loyer est devenu trop cher pour elle, celui-ci lui fait plusieurs propositions par SMS, notamment le fait qu'elle peut rester et payer moitié prix moyennant un premier rendez-vous ou qu'elle peut même rester gratuitement «si affinités». «Je travaille et je veux payer mon loyer. J'avais l'impression d'être un objet sexuel et que mon corps avait la même valeur que leur loyer», a expliqué Laura. Ce cas ne semble pas être isolé dans la capitale irlandaise. Les locataires n'ont jamais payé aussi cher: entre 1300 et 1800 euros en moyenne pour un logement avec une chambre.

Source: RFI

Poste CH SA

CH - 1211 GENÈVE 1  
IAB



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal de l'ASLOCA Romande  
N°242 novembre 2019

Tiré à 92 389 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

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

**Rédactrice en chef:**  
Henriette Schaffter  
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:**  
Anne Baehler Bech, Christian Dandrès,  
Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, Janique  
Perrin, Carlo Sommaruga, Elodie  
Surchat, Rita Theoduloz, François Zutter.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Manon Genetti, Jehan Khodl, Alain  
Pellet, Alberto Velasco, Pierre Zwahlen.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Pressor, Delémont